



Frysjaveien 10C

— Velkommen til

Frysjaveien 10C



— BO GODT PÅ FRYSJA

Lys og attraktiv 1-roms med sovealkove | Ingen forkjøpsrett | Nær buss og marka | Mulighet for leie av parkering*

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	69 025,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 970 375,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 998,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Cato Rojahn
Telefon	414 74 069
E-post	c.rojahn@nordvikbolig.no

Megler	Ingunn Tennebo
Telefon	954 15 006
E-post	i.tennebo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

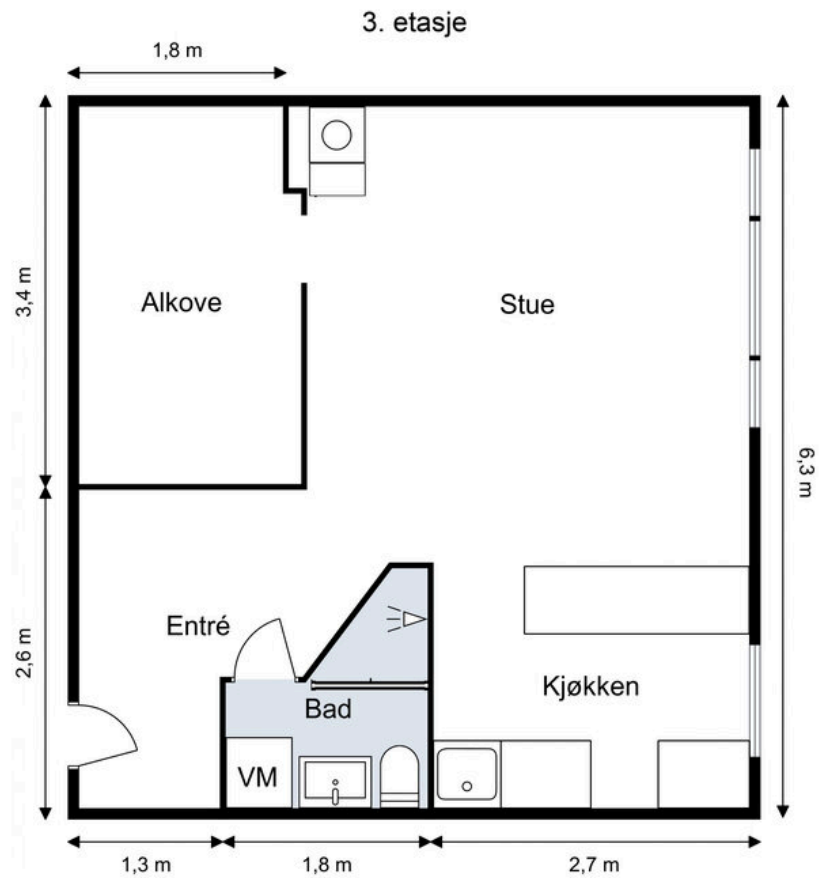
- HJERTELIG VELKOMMEN TIL FRYSJAVEIEN 10C - Presentert av Ingunn Tennebø v/Nordvik Nydalen
- Lys og innbydende 1-roms leilighet beliggende i et rolig og naturskjønt område, like ved inngangsporten til Nordmarka. I umiddelbar nærhet finner du Brekkedammen med attraktive friområder og idylliske badeplasser samt badestrender nærmest rett utenfor døren ved Nydalsdammen. Det er flotte gang- og sykkelstier langs Akerselva hele veien ned til sentrum, og praktisk bussforbindelse til byen rett utenfor bygget.
- FREMTREDENDE KVALITETER
- Mulighet for garasjeleie
- Kort vei til flotte turområder og byens fasiliteter
- Tv/internett inkl. i felleskostnader
- Ingen forkjøpsrett
- Flotte fellesarealer og kort vei til dagligvarehandelen
- Bussholdeplass i gåavstand med hyppige avganger

Arealer og innhold



		Beskrivelse	Areal
BRA-i:	38 kvm		3. etasje:
BRA-e:	2 kvm		BRA-i: 38 kvm. Entré, sovealkove, bad, og stue/kjøkken
Totalt BRA:	40 kvm		Total BRA: 38 kvm.
			Kjeller:
			BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
			Total BRA: 2 kvm.

Frysjaveien 10, 0883 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Frysjaveien 10C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0161/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Frysjaveien 10C, 0883 OSLO

Gnr 59, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 218 i Brekkelia Borettslag AL, org.nr. 946494747

Selger

Ingvild Persson Moseby

Kjøpesum og omkostninger

3 900 000,- (Prisantydning)

69 025,- (Andel av fellesgjeld)

3 969 025,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 970 375,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 979 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1962

Etasje

3

Antall soverom

0

Arealer

BRA-i: 38 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:

Areal

3. etasje:

BRA-i: 38 kvm. Entré, sovealkove, bad, og stue/kjøkken

Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som skaper et godt førsteinntrykk. Her finnes et stort og praktisk skap hvor yttertøy enkelt kan henges bort.

LYS OG LUFTIG STUE:

Den lyse og luftige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir fleksible muligheter for møblering, med god plass til sofagruppe, TV-møbler og annet ønsket interiør, noe som skaper et romslig og tilpassbart uttrykk. Stuen har himlinger med malte plater og innfelte downlights. Parkettgulvet og de malte tapetvegger gir en varm og innbydende atmosfære.

KJØKKEN:

Funksjonelt kjøkken med innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Praktisk utforming av kjøkkenet med god skap- og benkeplass. Det er avtrekk over kokeplass som bidrar til å fjerne matos og damp

under matlaging.

SOVEALKOVE:

I stuen finner du en praktisk og skjermet sovealkove som enkelt kan møbleres med seng. Her får du både garderobeskap og vegghengte skap over sengen, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter og en smart utnyttelse av plassen.

BADEROM:

Pent flislagt baderom med malte plater i himling og innfelte downlights som gir god og behagelig belysning. Fliser på både vegger og gulv gir et helhetlig uttrykk, og elektrisk gulvvarme gir ekstra komfort. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med praktisk innredning og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin, og mekanisk ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod 2008 og 2009.

Overflater etc.: Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malt tapet. Gulv med parkett.

Takhøyden: Takhøyden i stuen ble målt til: Fra 2,13 m til 2,35 m.

Innerdører: Glatte innerdører.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Oppvarming: Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk

gulvvarme på bad og entre.

Parkering

I borettslaget praktiseres det kjøp av parkeringskort for parkeringsplass eller leie av garasje plass i Brekkelia Garasjelag. Det er installert ni ladestasjoner til el-biler på borettslagets område. Det er også gratis gateparkering flere steder i nærområdet.

Kjøp av parkeringskort:

Pris på parkeringskort er 500,- for 1 år. Parkeringskort gjelder fra 15.11 til 15.11 hvert år. Parkeringsplassene har "førstemann til mølla" prinsippet. Parkeringskort er kun til salgs til beboere uten garasje plass og det selges kun ett kort til hver leilighet. Dette kan kjøpes ved å sende en e-post til brekkelia.borettslag@gmail.com.

Leie av garasje plass:

Pris på garasjeleie er ca. kr. 321,- i mnd for liten garasje og ca. kr. 500,- pr mnd for stor garasje. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr 715,- til forretningsfører ved tildeling av garasje plass. Fordeling av søkt garasje plass gjøres via venteliste.ste.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Olimb rørfornyng - Rørfornyng gjennomført i regi av borettslaget i 2022.

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

Ja.

Beskriv: Kan være tendens til sopp/svarte prikker på fuger i dusjsonen.

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

Nei.

Eventuell kommentar: Ildsted har blitt sjekket jevnlig i regi av borettslag.

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

Ja.

Beskriv: Det er en liten sprekk (<1 cm) i yttervinduet på kjøkkenet, dette er informert om i takstrappport.

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

Ja.

Beskriv: Det har vært sølvkre på badet i perioder. Etter at et skadedyr firma

(Pelias) gjennomførte tiltak i Mars 2025, så har dette ikke lenger blitt observert.

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

Ja.

Oppgi type rapport og årstall: Taktsrapport utført av Takstkonsulenten i Mai, 2025.

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

Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taktsrapport utført av Takstkonsulenten i Mai, 2025.

Tilleggsinformasjon:

Det er en liten del av feste på det høyre vinduet som har blitt knekt, men dette skal fikses før overtagelse av selger.

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod 2008 og 2009.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Pipe og ildsted: Peisovn. Elementpipe.

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

TG2

Vinduer

Sprekk i ytterglass på vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av glass på vindu på kjøkken.

Overflater

Det er påvist fuktskader på overflater. Det registreres fuktskade på gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres høydeforskjell på mellom 15 - 30 mm gjennom stue.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skjevhet i selve dørkarm på dør til bad.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres riss/sprekker i fuge i våtsone. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av fuger.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak: 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.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det registrerer sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Elektrisk anlegg

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

TG3

3. etasje - bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det registreres dårlig fall til sluk. Det registrerer stedvis at vann ikke går til sluk og blir liggende under servant.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av fallforhold for å kunne få bedre tilstandsgrad.

TGIU

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Peisovn. Elementpipe.

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

3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Varmtvannstank

Ukjent plassering på vv tank.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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 av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og entre.

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. 4300 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 998,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 998,- pr. md.

Derav:

Felleskostnader kr 2 519,-

Kabel-tv kr 479,00,- (Regulert ihht avtale f.o.m 01.12.25 med kr. -78,-. Beløp før regulering: kr. 557,-)

Felleskostnadene omfatter blant annet: Personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, kommunale avgifter, garasjer, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

I disse dager pågår det budsjettmøter i samtlige borettslag/aksjelag/sameier. På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Andre utgifter

Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 048 316,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 193 263,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Brekkelia Borettslag består av 189 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 946494747. Borettslaget ligger i bydel Nordre Aker i Oslo og er et samvirkeforetak som gir andelseierne bruksrett til egen bolig.

Borettslagets forretningsførsel håndteres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, mens revisjon utføres av BDO AS.

Ved oppussing av badrom kontaktes styret. Borettslaget refunderer kostnader til skifte av sluk, begrenset opp til kr 10 000,-.

Styret har e-post brekkelia.borettslag@gmail.com.

- ÅRSMØTE 2024-

Arbeidsoppgaver i 2023 har vært blant annet dette:

- Ferdigstilling av rørfornyng i borettslaget. Arbeidet ble utført av Olimb. Det startet i mai 2022 og ble sluttført sommer 2023. Det var et stort arbeid som krevde mye tid og ressurser.
- Gjennomført ventilasjonsrens i leilighetene. Oppfølging av avdekkede monteringer av mange ulovlige vifter.
- Gått grundig gjennom eksterne kontrakter og innhentet tilbud på tjenester for å spare kostnader for borettslaget. Det ble kontaktet referanser og vurdert ulike tilbud før avgjørelsene ble tatt.

- Ny vaktmesterkontrakt fra 01.04.2024 med Bygårdsservice.
- Ny avtale angående forsikring med Gjensidige fra mai 2024.
- Gått grundig gjennom husordensreglene. De ble revidert og nye punkter ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023.
- Mer bruk av vibbo. De fleste beboere er nå aktive på vibbo. Det er lagt inn mye ny informasjon.

- ÅRSMØTE 2025 -

- Sak 7 - Endring/tillegg i tekst i husordensreglene #8 om røyking:

På årsmøte ble det lagt frem et forslag om å endre/legge til tekst i #8 i husordensreglene ang. røyking.

Grillplassen mellom Bekkelia 3 og Bekkelia 5 ligger rett ved siden av lekeplassen. Det er mange barn i Bekkelia Borettslag nå og mange som bruker lekeplassen. Styret har fått tilbakemelding om at det ikke er ønskelig med røyking så tett på lekeplassen, da dette oppleves som ubehagelig for barna.

Det ble vedtatt at husordensreglene gir følgende tillegg i punkt 8 om røyking:
Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Bekkelia 3 og Bekkelia 5.

Se årsmøtet 2025 for mer informasjon.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 69 025,-

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207369004

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Restsaldo 133 930,00

Innfrielsesdato: 30.09.2025

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208018795

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Restsaldo 14 445 543,00

Innfrielsesdato: 30.06.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

BUDSJETT 2024

SUM DRIFTSINNTEKTER: 7 122 000,-

SUM DRIFTSKOSTNADER: -5 966 000,-

DRIFTSRESULTAT: 1 222 000,-

RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -854 000,-

ÅRSRESULTAT: 368 000,- (OVERSKUDD).

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader vår og høst, med mulighet for å kaste avfall i leide containere.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget, men må ikke være til ulempe for andre beboere. Hunder skal føres i bånd, og ekskrementer må fjernes umiddelbart. Dyr skal holdes unna lekeplasser og sandkasser, og dyreeiere er ansvarlige for eventuelle skader på personer eller eiendom. Kjæledyr skal ikke gå løse på fellesområder. Ved klager kan styret pålegge fjerning av dyret dersom ingen løsning oppnås.

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 93299873

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 579 kvm (Festetomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 142 000,- pr. år

Festekontrakt datert: 06.06.1972

Festetid: Festekontrakt på 99 år fra 12.04.1957, opprinnelig med Ringes og Selvaag, overført til Mallin Eiendom AS, regulering hvert 10. år, sist endret i 2022.

Regulering av festeavgift: Festetiden skal som nevnes i § 5 være 99 år. Hver av partene har adgang til å kreve regulering av festeavgiften hver 10. år. Eventuell regulering skjer på basis av engrosprisindeksene regnet fra 12.04.1972.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdistigningen som følger av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke fremfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overtta bygningene på tomten og godtgjøre (verdistigningen) verdøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning. Det er bussholdeplass ca. 4 minutter gåavstand fra boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Frysjaveien 10C - en attraktiv bolig med sentral beliggenhet nær Korsvoll og Frysja.

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.

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 Coop Extra på Korsvoll og Frysja Senter, 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 som kjører ned mot Oslo sentrum via Bjørvika og ut mot Kværnerbyen, og buss nr. 51 som tar deg til Nydalen. 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.

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Holdeplass Svensenga - Ca. 4 minutter gåavstand unna boligen (LINJE: 25)

Holdeplass: Korsvoll - Ca. 4 minutter gåavstand unna boligen (LINJE: 54 og 51)

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager

Barneskole: Korsvoll skole.

Ungdomsskole: Elever går videre til Engebråten skole og Nordberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.03.1963. Ferdigattesten gjelder for Frysjaveien 10A-F - Boligblokk.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.1989. Ferdigattesten gjelder for Frysjaveien 10A-F - Ny fasadekledning.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.08.2022. Ferdigattesten gjelder for Frysjaveien 10C - Rehabilitering av bad U0101.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under midlertidig reguleringsbestemmelse, 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 BYGGESAKER I OMRÅDET -

Svensenga 12 - oppføring av tilbygg med overliggende terrasse og fasadeendringer.

Saksnummer: 2025/11398 - Byggesak

Mottatt sak: 01.10.2025

Status: Under behandling

Svensenga 8 - tilbygg, fasadeendringer og oppføring av utebod

Saksnummer: 2025/12184 - Byggesak

Mottatt sak: 13.10.2025

Status: Under behandling

Maridalsveien 356 - oppføring av enebolig

Saksnummer: 2025/07945 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462764

Status: Under behandling

Maridalsveien 343 - ulovlig bruksendring, fasadeendringer, tilbygg mm.

Saksnummer: 2025/06677 - Ulovlighetssak

Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200911046

Status: Under behandling

Maridalsveien 343 A - tilbygg, fasadeendring, terrengendringer og riving av utebod

Saksnummer: 2025/08411 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202455261

Status: Under behandling

Maridalsveien 338 B - mulig ulovlig bruksendring, opprettelse av boenheter, levegg m.m.

Saksnummer: 2025/06537 - Ulovlighets sak

Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202106823

Status: Under behandling

Frysjaveien 25 B - fasadeendringer og bruksendring

Saksnummer: 2025/11126 - Byggesak

Mottatt sak: 29.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202456885

Status: Under behandling

Maridalsveien 338 B - mulig ulovlig bruksendring, opprettelse av boenheter, levegg m.m.

Saksnummer: 2025/06537 - Ulovlighets sak

Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202106823

Status: Under behandling

- PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET -

Frysjaveien 29 - offentlig ettersyn

Saksnummer: 201916401 - Regulerings sak

Mottatt sa: 08.10.2019

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06869

Status: Saken er avsluttet

Frysjaveien 31 - Bestilling av oppstartsmøte - Omregulering fra industri til bolig og næring

Saksnummer: 202555866 - Regulerings sak

Mottatt sak: 30.06.2025

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06515

Status: Saken er avsluttet

Frysjaveien 31 - Dialogfase - Skole

Saksnummer: 201709746 - Regulerings sak

Mottatt sak: 21.06.2017

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06799

Status: Saken er avsluttet

Kjelsåsveien - Bestilling av oppstartsmøte - Utbedring av veien mellom Brekke og Stillatorvet

Saksnummer: 202551730 - Regulerings sak

Mottatt sak: 27.02.2025

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06706

Status: Saken er avsluttet

Kjelsåsveien 160 - Utarbeidelse av planforslag

Saksnummer: 201917652 - Regulerings sak

Mottatt sak: 28.10.2019

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06879

Status: Saken er avsluttet

Brekkeveien - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av omsorgsboliger

Saksnummer 201710180 - Regulerings sak

Mottatt sak: 29.06.2017

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06748

Status: Saken er avsluttet

Selger har mottatt følgende varsel 19.12.2025 fra plan- og bygningsetaten:

Melding: Oppstart forprosjekt - Maridalsveien fra Carl Kjelsens vei til Brekke

Bymiljøetaten er nå i gang med å se på løsninger for å etablere en tryggere og mer attraktiv løsning for syklende og gående og bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken i Maridalsveien fra Carl Kjelsens vei til Brekke.

For mer informasjon og kontaktinformasjon til prosjektet, se prosjektsiden på Oslo kommunes nettside: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/forprosjekt-maridalsveien-fra-carl-kjelsens-vei-til-brekke/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/59/10:

07.06.1972 - Dokumentnr: 9225 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FESTETID: 99 ÅR

ÅRLIG AVGIFT KR 16.500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANTERETT FOR FORFALT AVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:10 F1

05.05.1922 - Dokumentnr: 993122 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

02.11.1922 - Dokumentnr: 993123 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

19.10.1928 - Dokumentnr: 920714 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

28.04.1958 - Dokumentnr: 4591 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.06.1958 - Dokumentnr: 6211 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

25.06.1958 - Dokumentnr: 7121 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.11.1958 - Dokumentnr: 13314 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.01.1959 - Dokumentnr: 265 - Erklæring/avtale
VEDR. GRUNNMUR
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.11.1959 - Dokumentnr: 15760 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

07.09.1960 - Dokumentnr: 10794 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:64
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.12.1960 - Dokumentnr: 16314 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.07.1961 - Dokumentnr: 8773 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.03.1965 - Dokumentnr: 3744 - Bestemmelse om bebyggelse
VEDR. PIPELØP.

13.11.1969 - Dokumentnr: 19021 - Best. om adkomstrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

07.06.1972 - Dokumentnr: 9225 - Festekontrakt - vilkår
FESTETID: 99 ÅR
ÅRLIG AVGIFT KR 16.500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANTERETT FOR FORFALT AVGIFT
BESTEMMELSER OM INNLOSINGSRETT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:10 F

28.10.1921 - Dokumentnr: 900653 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:59 Bnr:4

31.05.1958 - Dokumentnr: 921122 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.59 BNR.334.

17.12.1969 - Dokumentnr: 21583 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:59 Bnr:401

17.12.1969 - Dokumentnr: 21584 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:59 Bnr:402

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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. 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.

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 eiendomsmevling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser 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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 0,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 870,-

Samlet skal selger betale kr. 126 160,- 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. 3 500,-.

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 27. desember 2025

Ansvarlig megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Ansvarlig megler

Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

Megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 41474069

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 Utleiemeglere. 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).



Vedlegg

Frysjaveien 10C

Frysjaeveien 10C

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 135 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyrereiere

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	18 min ⚡ 1,3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	17 min ⚡ 1,4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	21 min ⚡ 1,7 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	21 min ⚡ 1,8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	12 min ⚡ 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min ⚡ 1,6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min ⚡ 3 km

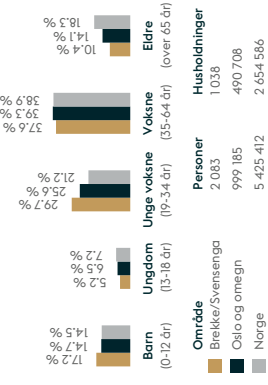
Offentlig transport

Korsvoll Linje 51, 54	4 min ⚡ 0,2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min ⚡ 1,3 km
Grefsen stasjon Linje 11, 12	16 min ⚡ 1,3 km
Tåsen Linje 5	17 min ⚡ 1,5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min ⚡ 7,5 km

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min ⚡ 0,8 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 år) 5 barn	12 min ⚡ 0,9 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min ⚡ 0,9 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Solligrenda balløkke	9 min ⚡
Korsvoll kunstgressbane	12 min ⚡
Avancia Xpress Kjelsås	7 min ⚡
EVO Frysja	8 min ⚡

«Kort vei til marka, super for småbarnsfamilier, godt miljø.»

— Sitat fra en lokalbjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100



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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Moseby, Ingvild Persson 9578-5997-4-3248887 2025-12-19 10:13:41

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
19. des. 2025
Oppdragsnummer
20-0161/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Frysjavaen 10C, 0883 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Ingvild Persson Moseby	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2019	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: 93299873 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb rørformyng - Rørformyng gjennomført i regi av borettslaget i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Kan være tendens til svertesopp/svarte prikker på fuger i dusjsonen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ildsted har blitt sjekket jevnlig i regi av borettslag.

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?

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk (<1 cm) i yttervinduet på kjøkkenet, dette er informert om i takstrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært observert sølvkre på badet i perioder. Etter at et skadedyr firma (Pelias) gjennomførte tiltak i Mars 2025, så har dette ikke lenger blitt observert.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Taktsrapport utført av Takstkonsulenten i Mai, 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport utført av Takstkonsulenten i Mai, 2025.

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 endringer 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 20-0161/25

Tilstandsrapport



Andelsleilighet

Frysjaeveien 10C , 0883 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 10

Andelsnummer 218

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 22478-1101

Referansenummer: AB1623

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Kristian Olsen Nordstrand

Vår ref:



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. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verdiltakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømmer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416



Frysjaeveien 10C, 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstø.

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 blir 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, 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 • løse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Frysjaeveien 10C, 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Frysjaeveien 10C , 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1959. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019.

Andelsleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, utvendig kledd med stålplater. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt teknet med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget)

INNVEDIG [Gå til side](#)

Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malt tapet. Gulv med parkett. Takshøyden i stuen ble målt til: Fra 2,13 m til 2,35 m.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeku. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og entre.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble tilsendt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Bad er gjort større.
- Det er satt opp alkove i stue.
- Åpnet opp fra stue til kjøkken.

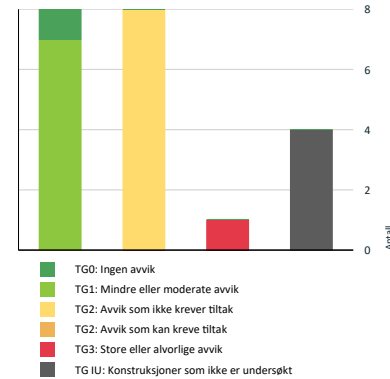
Frysjaeveien 10C , 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



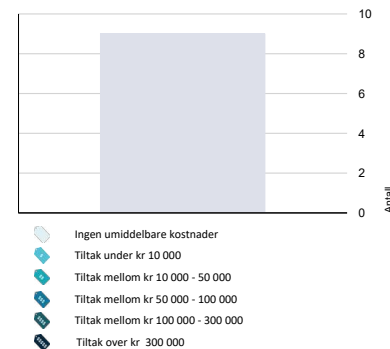
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 3** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Frysjaeveien 10C , 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

ANDELSELEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

101 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod 2008 og 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i ytterglass på vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av glass på vindu på kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

101 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, utvendig kledd med stålplater. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget)

INNENDIG

101 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malt tapet. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: Fra 2,13 m til 2,35 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres fuktskade på gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres høydeforskjell på mellom 15 - 30 mm gjennom stue.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22478-1101

Befaringsdato: 27.05.2025

Side: 7 av 17

Frysjaeveien 10C , 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

101 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

101 Pipe og ildsted

Peisovn. Elementpipe.

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

101 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skjevhet i selve dørkarm på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og entre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

101 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres riss/sprekker i fuge i våtsoner. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

101 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 22478-1101

Befaringsdato: 27.05.2025

Side: 8 av 17



Tilstandsrapport

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det registreres dårlig fall til sluk. Det registreres stedvis at vann ikke går til sluk og blir liggende under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforhold for å kunne få bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registrerer sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

3. ETASJE > BAD

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN



Tilstandsrapport

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

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

10.1 Avløpsrør

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

10.1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

10.4 Varmtvannstank

Ukjent plassering på vv tank.

10.2 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer. 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Frysjaeveien 10C, 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	38			38	
Kjeller		2		2	
SUM	38	2			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det ble tilsendt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Bad er gjort større.
- Det er satt opp alkove i stue.
- Åpnet opp fra stue til kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Andelsleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	38	0

Frysjaeveien 10C, 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Kristian Olsen Nordstrand Ingvild Persson Moseby	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	10		0	15570.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frysjaeveien 10C, 0883 OSLO

Hjemmelshaver

Brekkelia Borettslag AJ, Karibu Stiftelsen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946494747		OBO5 EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Moseby Ingvild Persson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

218

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	93299873	Fullverdi		

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig gir ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggerregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømning, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlatas (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Frysjaveien 10C, 0883 OSLO
Gnr 59 - Bnr 10
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/andelens vegger.

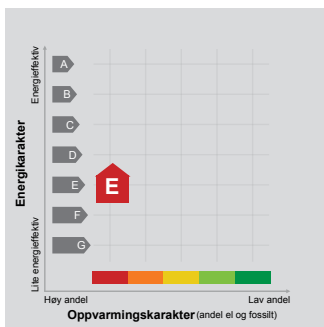
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generell grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



ENERGIATTEST

Adresse	Frysjeveien 10C
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80159951
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-146882
Dato	18.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggear: 1962

Bygningsmateriale:
BRA: 44

Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
 Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO
 E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0161/25 . Vår ref.: 6028-1-159

Dato: 17.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Brekkelia Borettslag
 Organisasjonsnr: 946494747
 Andelseier: Moseby, Ingvild Persson
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 159
 Adresse: Frysjaveien 10 C, 0883 OSLO
 Andelsnummer: 218
 Gnr. 59
 Bnr. 10
 Borettsinnskudd: Kr. 5 600,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisennummer 93299873.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved oppussing av badetrom kontaktes styret. Borettslaget refunderer kostnader til skifte av sluk, begrenset opp til kr 8 000,-. Garasje kan leies i Brekkelia Garasjelag. Søknad sendes styret v/Brede Bergskaug, Brekkelia 10 K, 0882 Oslo. Garasjen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører. Festekontrakt på 99 år fra 12.04.57, opprinnelig med Ringes og Selvaag, overført til Mallin Eiendom AS, regulering hvert 10. år, sist endret i 2022. Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Røyking utendørs på borettslagets fellesområde kun er tillatt på oppmerket område. Vi ber om at beboerne bestiller standard postkasseskilt, hvit plate med svart skrift, 58x94 mm. Dette bestilles i nettbutikk: www.skiltservice.com. Eventuelle spørsmål sendes pr e-post til trond@skiltservice.com. Skilt til ringetablå monteres gratis opp av vaktmester, postkasseskilt betales av beboer. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207369004
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo	133 930,00
Innfrielsesdato:	30.09.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208018795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%

Restsaldo	14 445 543,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 076,00,-
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	2 519,00	
	557,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	87,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 245,-
Annen formue:	7 227,-
Gjeld:	80 310,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207369004
Restsaldo:	634,08
Kapitalkostnader:	213,53

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208018795
Restsaldo:	68 390,58
Kapitalkostnader:	403,44

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 024,66,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jon Aas, e-post: brekkelia@styrommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570.– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6028

Brekkelia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Brekkelia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Korsvoll menighetshus, Tåsenveien 121 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen blir det beboer-møte der saker det ikke skal stemmes over kan tas opp.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene om dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brekkelia Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS, Kathrine W. Sie velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine W. Sie. Som protokollvitne velges [Navn]

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6028 Brekkelia Borettslag 04.06.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 270 000

Sak 7

Endring av husordensreglene om dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå står dette i husordensreglene:

Dyrehold.

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget, men på visse vilkår. Brudd på reglene om dyrehold kan anses som mislighold. Dyr som er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen må fjernes etter styrets anmodning.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.

3. Ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen skal fjernes umiddelbart.

4. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og bed.

5. Dyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grønntanlegg med videre.

6. Ved skriftlig berettigede klager over at dyreholdet er til ulempe for naboer, vil det kunne gis pålegg om å fjerne dyret, når ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

.....

Bakgrunnen for nytt forslag:

Styret i Brekkelia Borettslag har fått flere henvendelser om katt inne på fellesområder, i oppgangene, i garasjer, leiligheter og biler, når dører har stått oppe en liten stund i forbindelse for eksempel med bæring av varer. Det er ikke greit.

Forslag til vedtak

Forslag til nytt punkt 6 i husordensreglene: «Kjæledyr skal ikke gå løse på fellesområder ute eller inne slik at de er til sjenanse for beboere.» Nåværende punkt 6 blir 7.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Aas

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsti Teveldal
- Wonja Pettersen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Rawand Mohammed

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jacob Broch-Due

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ståle Brendryen

Vedlegg

1. 6028 Brekkelia valg 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Aas	Brekkelia 3 B
Nestleder	Kirsti Ruud Teveldal	Brekkelia 5 B
Styremedlem	Rawand Mohammed	Brekkelia 5 C
Styremedlem	Wonja Eirin Pettersen	Frysjaveien 10 A

Stig Carlson Strandhagen ble valgt som styremedlem i 2023, men trakk seg fra styret i desember grunnet flytting.

Valgkomiteen

Ståle Brendryen	Brekkelia 3 E
Jacob Broch-Due	Brekkelia 3 C

Vibbo - Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Brekkelia Borettslag

Borettslaget består av 189 andelseiligheter. Brekkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946494747, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
59 10

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

Brekkelia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Årsberetning for 2023 Brekkelia Borettslag AL (BBL)

OBOS Eiendomsforvaltning ved Kathrine W. Sie er vår forretningsfører. Vi er godt fornøyd med samarbeidet med henne og hun ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Det har vært 10 styremøter i 2023.

Det ble vedtatt i budsjettet at husleien skulle økes 10 % fra 01.01.2024. Større utgifter skyldes blant annet økning av de kommunale avgiftene og generell prisstigning av varer og tjenester som borettslaget benytter. I tillegg var det helt nødvendig med rørfornyng og ventilasjonsrens.

Det er et aktivt styre hvor alle har hver sine arbeidsoppgaver.

Daglig kommer det henvendelser på e-post og telefon. Det er mange henvendelser fra eiendomsmegleren og beboere og i forbindelse med salg, innflytting og oppussing.

Vi har mange engasjerte beboere som kommer med innspill, klager, spørsmål, ros og forslag.

Det er mange saker å følge opp etter henvendelser fra beboere.

Det kan være klager på støy eller andre ting beboere ikke er fornøyd med.

Styret kan nåes på e-post: brekkelia.borettslag@gmail.com eller mobil: 415 72 075

Det er 189 leiligheter i Brekkelia Borettslag.

Det er solgt mange leiligheter i borettslaget i 2023.

Brekkelia er et bra sted å bo. Frysjaparken blir mer og mer utbygd og dette er et populært område. Nå åpnes det flere ulike butikker og det beriker nærmiljøet vårt.

Når det gjelder arbeid som skal utføres i borettslaget, har styret et stort ansvar. Det innhentes ulike tilbud, vi sammenligner, innhenter referanser, bestiller, følger opp, tar i mot henvendelser om uforutsette hendelser og følger opp videre. Det kan virke som om ting tar lang tid, men styret har jevnlig kontakt med ulike leverandører og vi gjør en grundig jobb med arbeid som skal gjøres. Det er mange telefoner, samtaler, møter og mailer bak hver eneste lite oppgave.

Våre arbeidsoppgaver i 2023 har vært blant annet dette:

- Ferdigstillelse av rørfornyng i borettslaget. Arbeidet ble utført av Olimb. Det startet i mai 2022 og ble sluttført sommer 2023. Det var et stort arbeid som krevde mye tid og ressurser
- Gjennomført ventilasjonsrens i leilighetene. Oppfølging av avdekkede monteringer av mange ulovlige vifter
- Gått grundig gjennom eksterne kontrakter og innhentet tilbud på tjenester for å spare kostnader for borettslaget. Det ble kontaktet referanser og vurdert ulike tilbud før avgjørelsene ble tatt.
- Ny vaktmesterkontrakt fra 01.04.2024 med Bygårdsservice
- Ny avtale angående forsikring med Gjensidige fra mai 2024.

- Gått grundig gjennom husordensreglene. De ble revidert og nye punkter ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023
- Mer bruk av vibbo. De fleste beboere er nå aktive på vibbo. Det er lagt inn mye ny informasjon

BRANNVERN

Styret i BBL er opptatt av brannvern. Kontroll av brannvernutstyret i borettslaget ble utført av Aktiv Brannvern AS i januar med oppfølging i mars 2023.

Det skal ikke oppbevares noe på fellesområder, i trappeoppganger eller i kjellere på grunn av brannvern. Unntak i kjelleren er: barnevogner, sykler og rullestoler. Hensatte ting blir kastet uten varsel.

OBS. Det er beboere selv som må ta ansvar og kostnadene tilknyttet utbedringer med økning av strømkapasitet til egen leilighet.

ARRANGEMENTER

Vi arrangerer dugnader hver vår og høst. Det er stort oppmøte og god stemning. Mange møter opp, jobber effektivt og blir kjent med andre beboere. Det er populært å gå på dugnad i Brekkelia. Vi har beboere som ordner med blomster og stell av blomster og planter. Det setter vi stor pris på.

I mai hadde vi brukmarked i Brekkelia. Det var veldig populært for de få som kom. Mange ting fikk nye eiere og ble til stor glede.

Borettslaget arrangerte julegranstening med gløgg og pepperkaker. Huseierlaget inviteres. Det er alltid populært og mange møter opp.

Det er gode rutiner for renhold i Brekkelia Borettslag. KongeRengjøring har faste tider for vask av trapper, fellesområder, kjellere og vaskerom.

LEKEPLASS

Aktiv Areal foretar årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5. I sommerhalvåret tar vaktmester jevnlig sjekk av lekeplassen.

PARKERING

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene i Brekkelia Borettslag.

Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Det har vært et problem med mye feilparkeringer.

Foran blokkene, spesielt Brekkelia 3 og Frysjaveien 10, er det det svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene.

Utenfor Brekkelia 5 er det Oslo Kommune som følger opp parkeringsbestemmelsene.

VAKTMESTER

I hele 2023 har vi kjøpt vaktmestertjenester via ISS.

Styret har jevnlig oppfølging av vaktmestertjenesten.

Fra 01.04.2024 bruker vi vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS.

SKILT

Vi har fine inngangspartier vi ønsker å bevare.

Ønsker du nytt skilt på ringeklokken, send en bestilling til styret.

Skilt til postkassen bestiller du via www.skiltservice.com

Husk: bestill hvitt skilt med sort skrift, skriv tekst, navn og adresse og merke din postkasse midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Sender du kopi av faktura til obos utlegg, får du pengene tilbake.

Vi ønsker at alle skal ha navneskilt og nummerskilt på postkassene.

Det er etter anbefaling fra politiet.

Har du mistet nummerskiltet du har fått fra styret i postkassen din, MÅ du selv bestille skilt hos www.skiltservice.com Det er et lite skilt som skal settes i den lille lommen til venstre på postkassen din. Nummeret er leilighetsnummeret ditt og det er det samme nummeret som står ute på døren din.

Ønsker du selv å bestille skilt med teksten: " Uadressert reklame? - nei, takk! " kan det bestilles samme sted.

Alle postkasseskilt må du selv sette inn fra innsiden av postkassen din.

SØPPEL

Søppel er et stort problem i borettslaget. Ukentlig må vaktmesteren flytte på søppel som ikke er kastet på egnet sted. Det tar mye ressurser fra borettslagets felles økonomi. Pappesker må brettes sammen / rives opp.

KJØP AV NØKKELE, VASKEKORT ELLER PARKERINGSKORT.

Følg linker på vibbo eller kontakt styret.

HUSK FØLG MED PÅ VIBBO OG PÅ OPPSLAG! Der står det viktig informasjon.

Det er også en Facebook-side beboere kan bruke: Brekkelia Borettslag Beboere

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er Det skyldes hovedsakelig justering av felleskostnadene i løpet av året, og noe høyere andre inntekter enn forutsatt.

Driftskostnadene er i hovedsak som budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 434 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkelia Borettslag. For Brekkelia borettslag ble premien fra Tryg økt med 50%, grunnet et stort antall meldte skader. På begrunn av dette har vi nå tegnet avtale med Gjensidige.

Lån

Brekkelia Borettslag har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREKKEKELIA BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREKKEKELIA BORETTSLAG AL.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap for 2023 Oppstilling over endring av disponible midler Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

ΠΕΝΝΕΟ

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

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

Aarvold, Sven Mozart
 Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-26 11:15:58 UTC



Penneo Dokumentnr:kel:DLE7M-ODJKU-SEZ5-UE4E6-W7JFX-LFKMX

Penneo Dokumentnr:kel:DLE7M-ODJKU-SEZ5-UE4E6-W7JFX-LFKMX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Hvordan bekrefter du dette dokumentet er originalen?

14 av 31

6028 Brekkelia Borettslag 04.06.2024.pdf

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 537 130	1 409 706	2 537 130	1 119 211
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 718 898	-5 284 170	-8 203 000	388 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	8 070 405	7 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-741 249	-518 925	-639 484	-715 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-28 176	-69 482	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 417 918	1 127 423	-8 842 484	-327 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 119 211	2 537 130	-6 305 354	792 211

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 714 673	3 845 175
Kortsiktig gjeld	-595 462	-1 308 045
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 119 211	2 537 130

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 517 545	5 779 646	6 483 000	7 122 000
Garasjer		25 782	0	0	0
Andre inntekter	3	107 655	94 834	90 000	66 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 650 982	5 874 480	6 573 000	7 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-29 469	-35 000	-42 000
Styrehonorar	5	-320 000	-209 000	-320 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-22 524	-19 264	-19 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-354 373	-340 695	-356 000	-377 000
Konsulenthonorar	7	-194 612	-187 900	-40 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-9 152 140	-6 184 564	-9 625 000	-434 000
Forsikringer		-487 016	-443 123	-487 000	-633 000
Festeavgift		-141 248	-141 248	-142 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-1 079 873	-900 871	-1 057 000	-1 252 000
Garasjer	10	-22 860	47 354	-22 000	-22 000
Energi/lyring		-309 351	-327 811	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 169 247	-1 002 724	-1 126 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	11	-1 448 226	-1 304 601	-1 303 000	-1 195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 746 588	-11 043 915	-14 782 000	-5 966 000
DRIFTSRESULTAT		-8 095 607	-5 169 435	-8 209 000	1 222 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 723	14 689	6 000	21 000
Finanskostnader	13	-666 015	-129 423	0	-875 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-623 292	-114 734	6 000	-854 000
ÅRSRESULTAT		-8 718 898	-5 284 170	-8 203 000	368 000
Overføringer:					
Udekket tap		-8 718 898	0		

10

Brekkelia Borettslag

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 127 675	1 127 675
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	414 426	386 250
Andre varige driftsmidler	15	242 772	242 772
SUM ANLEGGSMIDLER		1 784 873	1 756 697
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 682	16 025
Kundefordringer		0	50 965
Forskuddsbetalte kostnader		306 370	304 542
Andre kortsiktige fordringer		0	1 500
Driftskonto OBOS-banken		1 357 253	2 338 678
Sparekonto OBOS-banken		34 368	1 133 464
SUM OMLØPSMIDLER		1 714 673	3 845 175
SUM EIENDELER		3 499 546	5 601 872

11

Brekkelia Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 188 * 100		18 800	18 800
Udekket tap	16	-13 960 920	-5 242 021
SUM EGENKAPITAL		-13 942 120	-5 223 221

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 664 104	8 334 948
Borettsinnskudd	18	1 182 100	1 182 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 846 204	9 517 048

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		106 298	111 577
Leverandørgjeld		353 936	1 190 806
Påløpte renter		78 541	1 873
Påløpte avdrag		56 359	0
Påløpte kostnader		0	3 524
Annen kortsiktig gjeld	19	328	265
SUM KORTSIKTIG GJELD		595 462	1 308 045

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 499 546	5 601 872
Pantstillelse	20	28 182 100	28 182 100
Garantiansvar	21	54 176	44 710

Oslo, 24.04.2024.2024
 Styret i Brekkelia Borettslag AL

Jon Aas /s/

Wonja Eirin Pettersen /s/ Kirsti Ruud Teveldal /s/

Rawand Mohammed /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 333 227
Kabel-TV	1 137 018
Eiendomsskatt	30 160
Ekstra kjellerbod	25 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 525 605

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-8 060
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 517 545

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	5 700
Andelskapital	100
Elbil	25 186
Nettinnbetalinger	46 000
Vaskeri - Nets	11 413
Nøkler	8 000
P-kort	3 400
Viderefakturerte fakturaer	7 856
SUM ANDRE INNTEKTER	107 655

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 320 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 102, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 524.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 032
OBOS Prosjekt AS	-93 459
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 512
Andre konsulenthonorarer	-42 610
Balco	-37 500
Plan- og bygningsetaten	-5 110
SUM KONSULENTHONORAR	-194 612

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-187 062
Viderefakturering beboer	153 972
Hovedentreprenør I, Olimb Rørfornyelse	-8 133 039
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 166 129
Drift/vedlikehold bygninger	-127 675
Drift/vedlikehold VVS	-224 117
Drift/vedlikehold elektro	-65 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 075
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-114 231
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-234 919
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 598
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-366
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 152 140

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 186
Vann- og avløpsavgift	-710 610
Feieavgift	-14 790
Renovasjonsavgift	-324 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 079 873

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Garasjekostnader fra 6088 Brekkelia Garasjelag	-22 860
SUM KOSTNADER GARASJER	-22 860
SUM GARASJER	-22 860

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 322
Container	-47 424
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-130 490
Driftsmateriell	-49 589
Lyspærer og sikringer	-10 122
Vaktmestertjenester	-600 567
Renhold ved firmaer	-244 659
Snørydding	-202 374
Gressklipping	-16 574
Andre fremmede tjenester	-105 717
Trykksaker	-1 595
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 102
Andre kontorkostnader	-12 586
Telefon, annet	-10 730
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-5 313
Velferdskostnader	-993
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 448 226

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 955
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 511
Andre renteinntekter	2 599
SUM FINANSINNTEKTER	42 723

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 042
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-608 552
Renter på leverandørgjeld	-421
SUM FINANSKOSTNADER	-666 015

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1959	1 127 675
SUM BYGNINGER	1 127 675

Gnr.59/bnr.10

Tomten er festet av Selvaag AS i 99 år fra 1957

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kortautomat			
Kostpris	86 642		
Avskrevet tidligere	-86 641		
		1	
Tørketrommel			
Tilgang 2018	65 378		
Avskrevet tidligere	-65 377		
Avskrevet i år	0		
		1	
Tørketrommel 2			
Tilgang 2018	128 725		
Avskrevet tidligere	-128 724		
Avskrevet i år	0		
		1	
Tilgang 2013	116 769		
Avskrevet tidligere	-116 768		
		1	
Vaskemaskin			
Tilgang 2013	40 294		
Avskrevet tidligere	-40 293		
		1	
Vaskemaskin			
Tilgang 2014	144 000		
Avskrevet tidligere	-143 999		
		1	
Garasjeanlegg			
Tilgang 1959	242 766		
			242 766
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	242 772		

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS tidl Obos banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2009	-7 869 626		
Økning i år	-4 840		
Nedbetalt tidligere	6 491 555		
Nedbetalt i år	484 534		
			-898 377
obos-banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2022	-7 000 000		
Økning i år	-8 065 565		
Nedbetalt tidligere	43 123		
Nedbetalt i år	256 715		
			-14 765 727
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 664 104		

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-1 182 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 182 100

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-300
Fakturagebyr	-98
Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-328

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 100
Pantelån	15 664 104
Påløpte avdrag	56 359
TOTALT	16 902 563

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 127 675
TOTALT	1 127 675

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag, og utgjør kr 54 176.

Selskapets andel i Brekkelia Garasjelag vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Brekkelia Garasjelag er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2020.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93299873. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ferdigstillelse av rørfornyng OLIMB Rens av ventilasjonsanlegg
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Oppfølging av rørfornyng i borettslaget. Arbeidet utføres av Olimb. Det startet i mai 2022 og er planlagt ferdig juni 2023. Det er et stort arbeid som krever mye tid og ressurser. Det er gjennomført 3 beboermøter / informasjonsmøter. Styreleder har fulgt tett opp med informasjon/ innsamling av nøkler og har hatt jevnlig kontakt med Olimb og ObosProsjekt • Inngått ny avtale med Anticimex • I 2022 ble det brukt mye tid på utredning av balkonger, forberedelser av beboermøte og ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med dette. Forslaget ble nedstemt. • Elbil-ladere ved Frysjeveien 10 er utbedret • Gjennomgang av informasjon på oppslagstavler. Satt opp nye oppslag • Mer bruk av vibbo. Lagt inn ny informasjon. • Forberedt nytt system for kjøp av nøkler, vaskekort og parkeringskort. Fra 01.01.2023 blir det kjøp via linker på vibbo
2021	<p>Nye rekkverk ved trappene, Brekkelia 3 og Frysjeveien 10 Nye stålriste over lyskasser ved alle blokkene</p> <p>Ny oppmerking av parkeringsplasser Brekkelia</p> <p>Fjernet HC-parkeringsplass i Brekkelia etter pålegg fra Oslo kommune</p> <p>Fjernet HC-parkeringsplass ved Frysjeveien 10 fordi den ikke ble brukt</p> <p>Nytt rekkverk mellom Brekkelia 5 og Frysjeveien 10</p> <p>Nytt gjerde nedenfor Brekkelia 3 mot Frysjeveien</p> <p>Bytting av stoppekraner / bakkekraner ved alle blokkene etter pålegg fra Oslo kommune</p> <p>Oppgradering av nettet / nye kontakter i alle leilighetene ved Telia</p> <p>Oppfølging / reparasjon av elbil-ladere ved Frysjeveien 10</p> <p>Søknad / oppfølging av støyskjerm, Frysjeveien</p>

	<p>Oppfølging av anleggs- og kabelarbeid i Frysjaveien ved Veflen Entreprenør Trefelling (på grunn av farer)</p> <p>Hjemmesiden er lagt ned og vibbo brukes nå til informasjon. Vi oppfordrer alle beboere eller pårørende til å gå inn på vibbo. Facebooksiden Brekkelia Borettslag Beboere er nå en åpen side for beboere Det er informert om muligheten til å reservere seg fra digital informasjon. Ny seviceavtale med Jako angående vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap Ny avtale med Sverre Bålerud om snømåking og strøing Arbeid med innhenting av tilbud og befaringer i forbindelse med rør. Firmaet Olimb ble valgt etter grundige vurderinger. Det vil bli utført rørfornyng våren 2022 Arbeid med innhenting av tilbud, befaringer, møter og samtaler angående tilbud om balkonger.</p>
2020	Nytt reservasjons- og betalingsssystem i vaskeriene. Opprettet HCparkeringsplass for beboere utenfor Frysjaveien 10.
2018	Varmekabler under parkeringsplassen i bakken ved Frysjaveien 10. Ladestasjoner til Elbiler. Merking av taxistopp. To nye tørketromler til alle tre vaskerommene. Oppfølging av brannvern på markterrassene.
2017	Brannvern. Tetting av hull og reparering av sikringskap. Ny scooterparkeringsplass Gjerdesikring ved lekeplass Ferdigstillelse av uteplass ved Brekkelia 3
2016	Ny Facebook-side Brekkelia Borettslag Beboere Ny hjemmeside brekkelia.com Uteplassen ved Brekkelia 3 er ferdigstilt Bruk av vipps ved slag av parkeringskort og nøkler Brannvernrunder på alle markterrassene Merking av postkasser og dører Ny bom ved Frysjaveien 10 Fasadevask
2015	Nye brannsikre kjellerdører. Nye utelamper og lys med bevegelsessensor ved alle 3 kjellerinngangene. Varmekabler i bakken ved Frysjaveien 10.
2014	Nye miljøskap, Brekkelia 3.
2013	Helhetlig og moderne løsning for inngangspartier. Nye postkasser til alle. Oppgradering av vaskekjellere.
2011	Nytt Callinganlegg
2009	Vindusrehabilitering
2007	Takrehabilitering
2006	Ytterdører til bygningene skiftet.
2002	Byttet alle røykvarslere Inspeksjonsluker for krypkjeller Lufteventiler i kjøkken og stue Nytt beslag lufteventiler tak Høytrykkspylt avløpsrør

2001	Elektriske varemeruller Vask av fasade og maling av vinduer Skiftet stoppekraner i alle oppganger Skiftet innvendig og utv. hovedstoppkran
2000	Innkjøpt brannslukningsapparater
1999	Varmekabler mellom Frysjaveien og Brekkelia
1998	Bygget nye søppelboder Fjellrensing Frysjaveien 10
1996	Byttet alle dører inn til leilighetene
1990	Nytt kabelanlegg
1988	Utbedret takene
1986	Skiftet vinduer og ytterpanel

Styreinnstilling for 2024/25 for Brekkelia Borettslag:

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås (på valg):

Jon Aas Brekkelia 3B

Styremedlemmer for 2år foreslås (på valg):

Kirsti Teveldal Brekkelia 5E

Wonja Pettersen Frysjavn 10A

Som styremedlem for 1år foreslås (på valg):

Rawand Mohammed Brekkelia 10D

Som varamedlem for 1 år foreslås (på valg):

Jacob Broch-Due Brekkelia 3C

Som valgkomite for 1 år foreslås (på valg):

Ståle Brendryen Brekkelia 3E

Hilsen Valgkomiteen

Jacob Broch-Due

Ståle Brendryen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 6028 Selskapsnavn: Brekkelia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Brekkelia Borettslag AL

Organisasjonsnummer: 946494747

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Korsvoll menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kathrine Sie fra OBOS er velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Kathrine Sie. Som protokollvitne velges Christopher Strøm.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 281 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 281 000.

✓ Vedtatt.

7. Endring/tillegg i tekst i husordensregel #8 om røyking:

Bakgrunn for forslaget om tillegg i punkt 8 i husordensregler:

Grillplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5 ligger rett ved siden av lekeplassen. Det er mange barn i Brekkelia Borettslag nå og mange bruker lekeplassen.

Vi i styret har fått flere tilbakemeldinger om at det ikke er ønskelig med røyking så tett ved lekeplassen da dette oppleves som ubehagelig for barna.

Barn har rett til et røykfritt miljø.

Diverse informasjon:

I Folkehelsemeldingen foreslo regjeringen å innføre røykeforbud i private biler hvor barn er passasjerer, og på utendørs lekeplasser, idrettsområder og holdeplasser. I tillegg ønsker regjeringen at det skal være forbudt å røyke på fellesarealer i borettslag.

Lov om vern mot tobakkskader (tobakkskadeloven):

Vern av barn mot passiv røyking

Barn har en lovfestet rett til et røykfritt miljø jf. Tobakkskadeloven § 28 (Lovdata.no) Dette er en holdningsskapende bestemmelse som det ikke er knyttet tilsyn eller sanksjoner til. Alle som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

§ 28.Vern av barn mot passiv røyking

Barn har rett til et røykfritt miljø. Den som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

Det foreslås derfor et unntak til husordensreglene # 8 om røyking slik:

Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene gis følgende tillegg i punkt 8 om røyking: Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rawand Mohammed

Følgende stilte til valg:

Rawand Mohammed

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jacob Broch-Due

Følgende stilte til valg:

Jacob Broch-Due

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ståle Brendryen

Jacob Broch -Due

Disse ble valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Ståle Brendryen

Jacob Broch -Due

**Vedtekter
for
Brekkelia Borettslag AL Org. nr. 946494747**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2019.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brekkelia Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, men den for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Brekkelia Borettslag AL

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR BREKKELIA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2017, 22.05.2018, 02.05.2022, 05.06.2023 og 05.06.23.
Vaskeri Instruks endret iht vedtak på ordinær generalforsamling 30.05.2007, 05.05.2011, 27.04.21 og 04.06.24.

Indre orden:

1) Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien. (Husleielovens §§ 19, 20 og 22).

2) Ombygging av leiligheter.

Andelseier er selv ansvarlig for å følge gjeldende bygningsforskrifter. Ønsker en andelseier å slå sammen to leiligheter må styret først søkes. Med søknad vedlegges tegninger som viser hvilke forandringer som ønskes utført.

Borettslaget gjør oppmerksom på at veggen mellom stue og kjøkken i 3.etg. er en del av bærekonstruksjonen for tak. Veggen må derfor ikke fjernes uten at avlastnings bjelke er montert av sertifisert fagperson. Bekreftelse på at arbeid er utført av sertifisert fagperson sendes til styret. Ombyggingen bekostes av andelseier.

3) Oppussing av bad og utskifting av sluk.

Borettslaget dekker skifte av sluk ved oppussing av bad inntil kr. 10 000.

Dokumentasjon fra autorisert firma med spesifisert pris for bytting av sluk sendes styret for refusjon. Andelseiere er selv ansvarlig for at fuktskader ikke oppstår i egne eller andres leiligheter som følge av mangel på vedlikehold. Borettslagets forsikring dekker i hovedsak ikke fuktskader som følge av manglende vedlikehold på våtrom. Vi anbefaler at sluk renses jevnlig og gjerne 4 ganger i året.

4) Avtrekksvifter.

Ventilasjonsvifter må ikke monteres på avtrekksventilene i kjøkken og bad. Kjøkkenviftene trekker luft/lukt inn i andres kjøkken og elektriske vifter på bad kan slå inn i pipene. Over komfyren kan det monteres kullfiltervifte. Styret kan kreve at andelseier fjerner vifter som ikke er i henhold til forskriftene.

5) HMS og brannsikkerhet.

Borettslaget er underlagt reglene for Helse, Miljø og Sikkerhet. Styrets leder og styrets HMS-ansvarlig er er ansvarlig for at HMS reglene blir fulgt i borettslaget. Styret engasjerer firma som har kompetansebevis for service og vedlikehold av pulverapparatene og røykvarslerene i borettslaget. Styreleder og HMS-ansvarlig foretar hvert år en HMS vernerunde i borettslaget. I hver leilighet skal det være et pulverapparat og en røykvarsler som er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leilighetene. For sammenslåtte leiligheterskal det være to pulverapparater og to røykvarslere. Disse byttes kostandsfritt ved behov. Apparatet bør sjekkes fire ganger i året, ved å etterse at trykkmånetometer står på grønt. Beboere er selv ansvarlig for at tilstanden for brannvernustyret til enhver tid er godkjent. Batterier til røykvarslere blir innkjøpt av borettslaget og skiftes av beboerne eller engasjert firma.

6) Dyrehold.

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget, men på visse vilkår. Brudd på reglene om dyrehold kan anses som mislighold. Dyr som er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen må fjernes etter styrets anmodning.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.

3. Ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen skal fjernes umiddelbart.

4. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

5. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg med videre.

6. Kjøledyr skal ikke gå løse på fellesområder ute eller inne slik at de er til sjenanse for beboere.

7. Ved skriftlig berettigede klager over at dyreholdet er til ulempe for naboer, vil det kunne gis pålegg om å fjerne dyret, når ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7) Fred og ro.

Snekkerarbeid/ banking/boring/spilling av høy musikk eller andre høylytte aktiviteter som sjenerer naboene, skal kun foregå mellom kl. 08.00 – 21.00 på hverdager (på fredager skal det være ro etter kl 19.00), kl. 09.00 – 17.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager. Naboene skal ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 08.00.

Alt av støyende arbeid (snekkerarbeid/banking/boring) skal varsles om i god tid til egen oppgang og naboopp ganger, samt spilling av høy musikk eller andre høylytte aktiviteter som vil foregå utover kl 21.00.

(8) Røyking.

Røyking utendørs på borettslaget sitt fellesområde er kun tillatt på oppmerket område (grillplasser). Der det også er askebege.

Ytre orden.

1) Lagring på fellesområder.

Det er ikke anledning til å lagre gjenstander på fellesområder som opp ganger, under kjellertrapper og kjellere. Gjenstander lagret på fellesområder vil bli fjernet av vaktmesteren uten videre varsel.

2) Husholdningsavfall.

Alt avfall legges på anviste steder.

3) Hensyn til naboer.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer. Klesvask og andre gjenstander må ikke plasseres i åpne vinduer eller settes på den utvendige vnduskarmen.

4) Oppslagstavler.

Oppslagstavlene skal kun benyttes av styret og ved nabovarsling.

5) Markterrasser/Hageparseller.

Beboere i underetasjene disponerer en markterrasse/ hageparsell utenfor sin leilighet. Markterrassen/hageparsellen er en del av borettslagets fellesområde og det er ikke anledning til å utvide den. Vedlikehold og stell av markterrassene/hageparsellene er beboernes ansvar og det skal holdes velstelt. Villvin og andre klatreplanter må holdes ut fra fasadeplatene. Hvis vekstene vokser under fasadeplatene, kan de forårsake skade på bygningen. Det skal være fremkommelig og åpning på minimum 60 cm fra hage til hage slik at utrykningspersonell som brannetat med slanger og stiger og ambulanspersonell kan passere uhindret. Ved ønske om oppføring av terrasse eller platting på markterrassene/hageparsellene skal det søkes om tillatelse i forkant. Søknad sendes styret med en kort beskrivelse og planlagte mål. Det er ikke tillatt å føre opp utvendig bod på terrassene. Det er tillatt å grille med gass eller elektrisk grill.

6) Dugnader.

Det avholdes to dugnader i året, en om våren og en om høsten. I forbindelse med dugnadene leies det inn søppelcontainere som beboerne kan benytte til eget avfall som møbler og lignende. Avfall som; elektriske apparater, maling, bildekk etc. er spesialavfall og kan ikke kastes i containeren. For kasting av spesialavfall henvises det til nærliggende miljøstasjoner.

Vaskerinstruks.

Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver av de tre blokkene

Vaskeriene er bare til bruk for andelseiere og leieboere i Brekkelia Borettslag AL. Vaskekort koster kr 100. Bestilles via følgende link: <https://tinyurl.com/2mk77koz>. Se forøvrig <https://vibbo.no/brekkelia/tema/fellesvaskeri> for mer info.

Pris pr maskin er pr 01.01.2020 kr 10 for vaskemaskinene og tørketromlene. Tørkeskap er gratis, men må også reserveres.

1: Vaskeriene kan bare brukes i tiden:

Vaskemaskinene:

Mandag-fredag 08.00 til 22.00

Lørdager 08.00 til 20.00

Søndager kl. 10.00-20.00.

Tørketromlene/tørkeskap:

Mandag-fredag 09.00 til 23.00

Lørdager 09.00 til 21.00.

Søndager kl. 11.00-21.00.

Det gjøres ikke unntak for helligdager.

Estimert tar vaskeprogrammet like lang tid i minutter som gradantallet for temperaturen på vasken. Eksempel: 90 graders vask tar ca. 90 minutter. Beregn god tid.

2: Reservasjon gjøres på www.smartlaundry.com eller på Smartlaundry boksen i vaskeriet.

Ved reservasjon belastes man 50 % (5 kr) av pris pr maskin i depositum. Reservasjonene må slettes senest 1 time før vasketiden starter for å få refundert depositumet for reservasjonen. Hvis du ikke benytter deg av reservert tid, vil depositumet ikke bli refundert. Dette fordi maskinene vil være låst til den som har gjort reservasjonen og kan ikke benyttes av andre i denne tiden.

3: Vask og tørk av filleryer og lignende må kun skje i skyllekarene og ikke i maskinene eller tørketrommelen. Det er ikke lov å vaske utstyr, tepper eller klær til dyr.

4: Maskinene skal rengjøres og tørkes etter bruk. Ved rengjøring av tørketrommelen skal lo fjernes fra lofilteret.

Parkeringsbestemmelser.

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser på høyre side (sydvendt) av parkeringsplassen ved innkjøring fra Maridalsveien, og innkjørselen til Frysjaeveien 10. Parkering av biler på borettslagets område er kun tillatt på oppmerkede plasser for andelseiere med gyldig parkeringskort. Andelseiere som leier garasje i borettslaget har ikke anledning til å parkere på de oppmerkede plassene.

Det er ikke tillatt å parkere foran blokkene Brekkelia 3 og Frysjaeveien 10 (dette er borettslagets privat område og her utfører Aker P-drift kontroller på borettslagets vegne.) Det er kun tillatt med korte stopp for av-og pålesing. Firmaer som utfører oppdrag på borettslagets vegne kan, etter nærmere avtale med styret, stå parkert på anvist område. I hele Brekkelia er det parkering forbudt. Brekkelia er kommunalt og her utfører Oslo kommune kontroller.

Det selges kun ett parkeringskort til hver andel. Parkeringskort bestilles her <https://tinyurl.com/2mksh2ai>, se forøvrig [vibbo](https://vibbo.no/brekkelia/tema/parkering) for mer info:

De som parkerer på parkeringsplassen ved Maridalsveien må parkere med fronten mot gjerdet slik at ikke nabohuset får all eksos inn gjennom vinduene. Videre er det forbudt å parkere utenfor anviste plasser. Dette gjelder også parkering i midtsonen på parkeringsplassen. Biler som er parkert her står parkert på offentlig vei og vil derfor bli bøtelagt av det offentlige. De er også til hinder for lovlig parkerte biler og for utrykningskjøretøy. Biler som parkeres på steder som er til hinder for utrykningskjøretøy vil bli tauet uten varsel. På parkeringsplassen er det ikke anledning til å parkere avskiltede biler, campingvogner eller varetilhengere. Det kan komme beskjeder på vibbo eller oppslag om flytting av biler på grunn av snømaking, kosting, gravearbeider eller av andre årsaker.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdiggatst DA
FRYSJAVEIEN 10C

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514236
1499

Vår ref (Sakan):

Dato: 16.06.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 10

Vi viser til bestilling av 20250616 for FRYSJAVEIEN 10C.

GNR. 59 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.1921.

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

15579 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

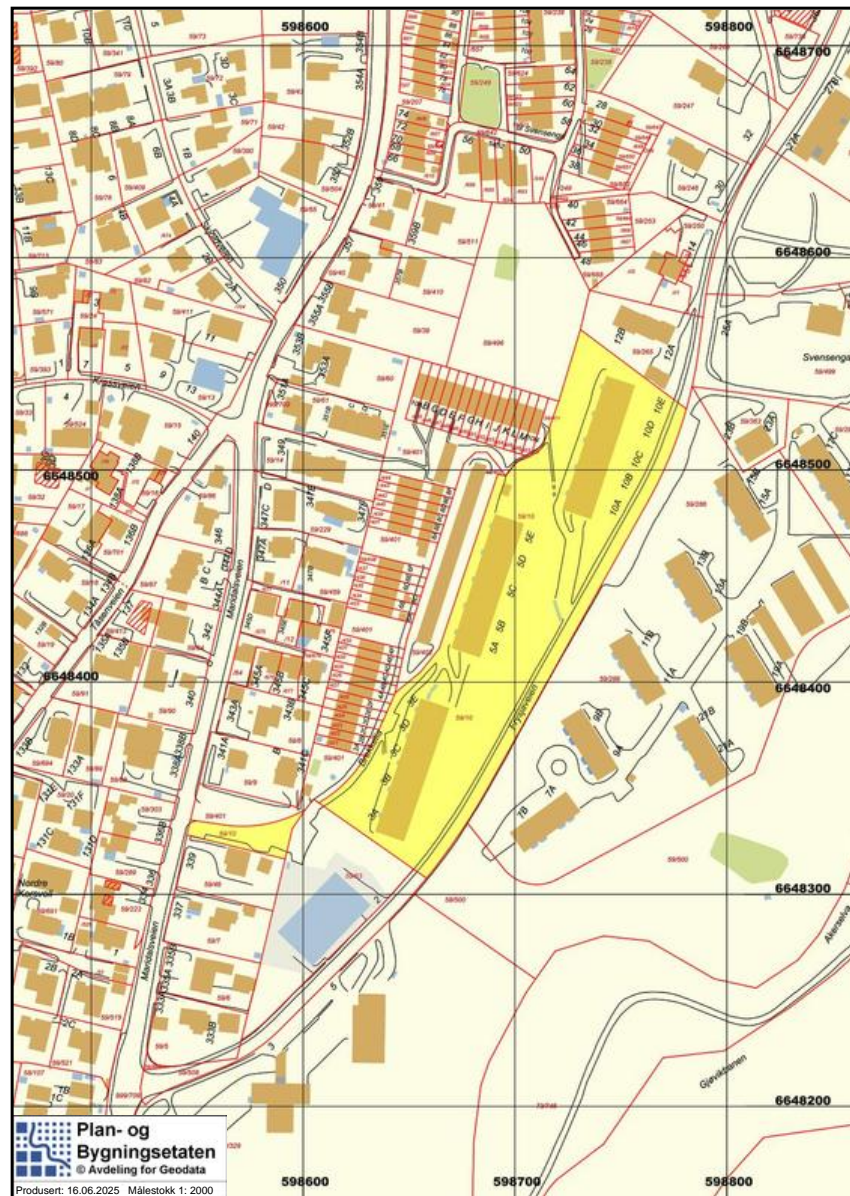
Kristin Tveit
Enhetsleder

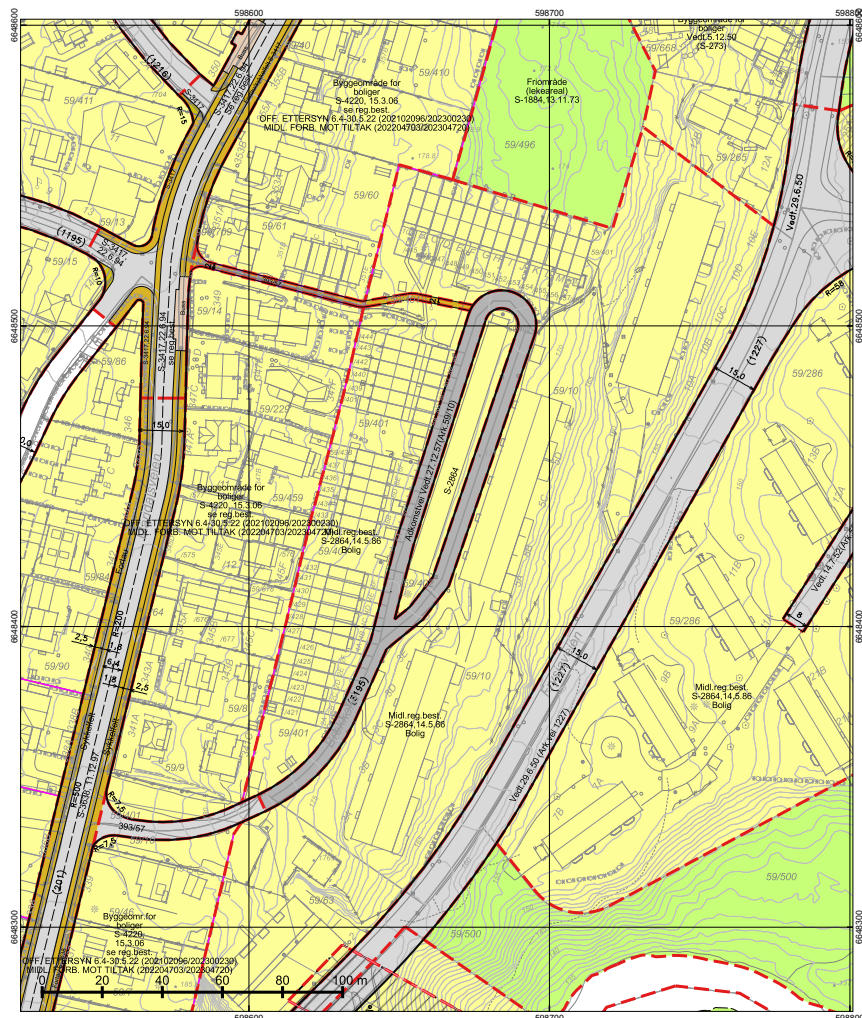


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno/mak@pbe.oslo.kommune.no





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

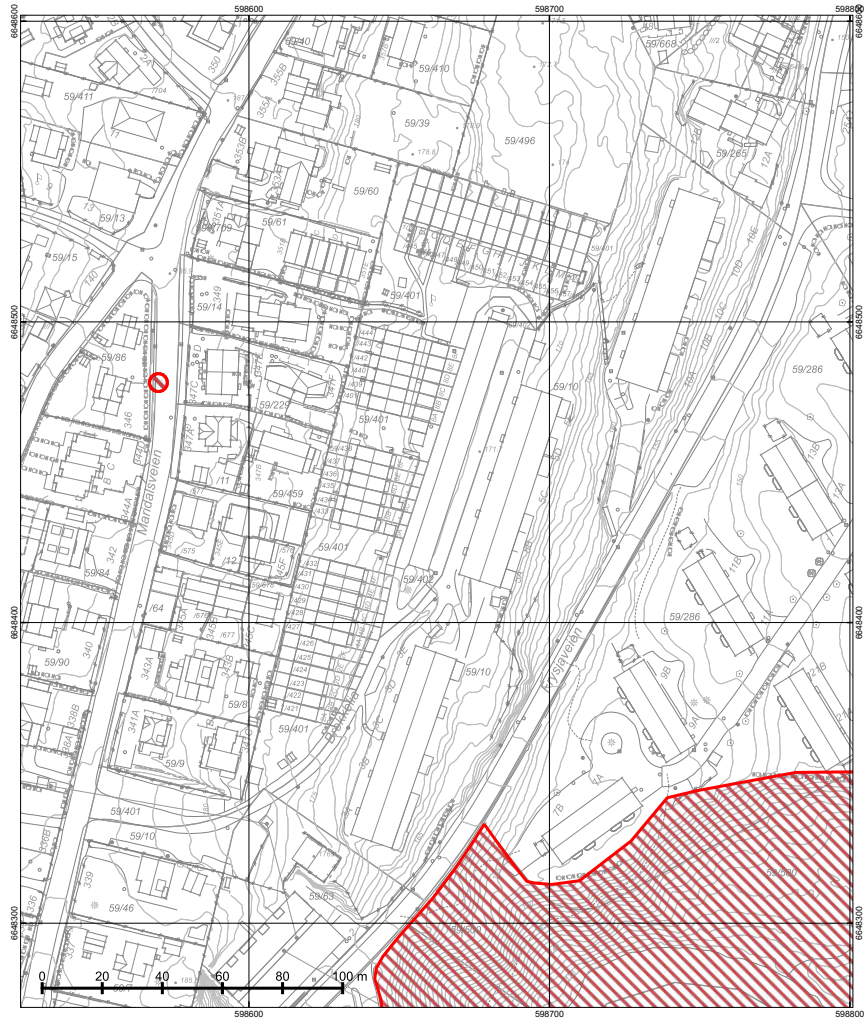
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålagrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Beregnet senterlinje veg

 <p>Dato: 16.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnlegget.</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalniva 2 (dvs. på bakkeniva). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr: 144641/ 86514236 Adresse: FRYSJAVEIEN 10C Gnr/Bnr: 59/10</p>	<p>Deres ref.: 201371 Kommentar:</p>	



Dato: 16.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144641/ 86514236 Deres ref.: 201371

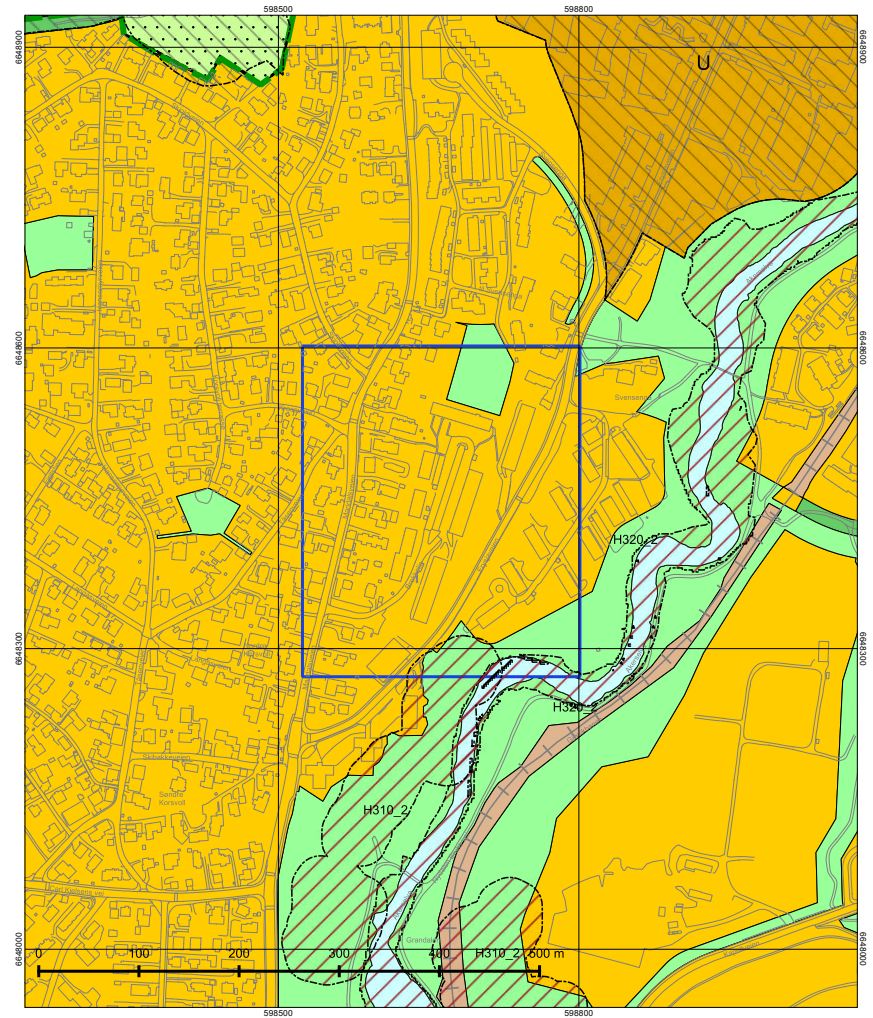
Adresse: FRYSSJAVEIEN 10C

Kommentar:

Gnr/Bnr: 59/10

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 16.06.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 144641/86514236
 Deres ref.: 201371

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://o2.gbe.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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



V290650

Godkjennes i henhold til instruks: den med gult viste regulering på kart datert 29.6.50.

V290650 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.1950

Vedtatt av: Reguleringssjefen

Vedtaksdokumenter: [195002372](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgraving av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgraving av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utarealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

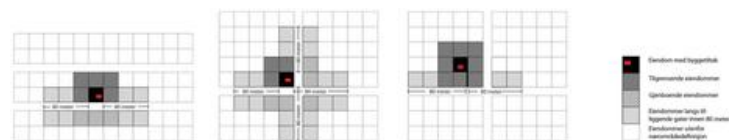
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate

- Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdsselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nabolaget. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nabolag med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspåtlige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkelbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordenssprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig utareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

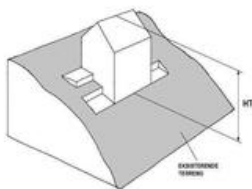
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

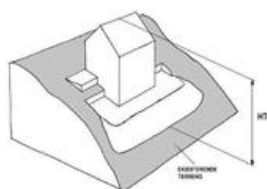
Følgende høyder tillates:

- Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer bratter enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensning

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nabolrådet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nabolrådets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nabolrådet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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.



S-3638

Endret reg.plan med reg.best. for Maridalsvn. fra Brekkekrysset til Skibakken (unntatt Korsvoll)-omreg. fra off. trafikkomr., Marka og friomr. til off. trafikkomr. (kjørevei,fortau,koll.felt, sykkelfelt,busslomme,annet veiar. samt byggeomr. (boliger).

Vedtaksdato: 11.12.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199106057](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 684091, V271200, V171007

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

§ 5 Endret i Vedt.27.12.00, se reg. best. v271200

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, STREKNINGEN BREKKEKRYSETT - SKIBAKKEN, UNNTATT KORSVOLL.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde:
 - boliger
- Offentlig trafikkområde:
 - kjørevei
 - sykkelfelt
 - fortau
 - busslomme
 - kollektivfelt
 - annet veiareal

§ 3. Ved en eventuell opparbeidelse av bare bussholdeplassene skal også fortauet på denne siden av Maridalsveien opparbeides i henhold til planen, slik at dette knyttes naturlig til eksisterende fortau på strekningen.

§ 4. Ved inngrep i private hager skal gjerder, voller, murer, hekker og annen beplantning erstattes med tilsvarende så langt dette er mulig og dersom grunneier ønsker dette. Øvrige tilpasninger på privat grunn, som er nødvendig for gjennomføringen av planen, skal også bekostes av utbygger.

§ 5. Typisk tverrsnitt av Maridalsveien:

Maridalsveien skal opparbeides med 2,5m fortau, 1,8m sykkelfelt og 3,2m kjørefelt. Innenfor sykkelfeltet skal det anlegges et ca 0,4m bredt brosteinsbelte mot kjørebanelen. Både brostein og sykkelfelt skal ligge i plan med kjørebanelen. Brosteinen skal føres gjennomgående forbi busslommen, og bare avbrytes ved høyregulerte kryss. I de holdeplassområdene det blir busslomme, kommer et tillegg på 2,5m for denne.



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.

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 byggeforetager på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftens 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:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - 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.
- 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 allmenntilgjengelig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - 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 ubebood kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtenes 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.



39357

Gnr.59 bnr.10, bebyggelsesplan langs Frysjaveien.

39357 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.06.1957

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195703406](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Stemplet for kr. 4 200,-
 den 7/6 72. av bykrivere, 7 JUNI 1972 9225

Festekontrakt.

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

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.
 Det henvises til målebrev.

§ 3. Festeavgiften.
 I festeavgift betaler festeren årlig kr. 16.500.- kronersekstentusenfemhundrede.
 Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. januar og 1. juli.

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.
 Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder fremfesteren seg pante rett i de bygninger som er oppført på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal fremfesteren til enhver tid dog bare ha prioritett for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er fremfesteren berettiget til uten søksmål å innrive den forfallede avgift og å sette bygningene til tvangsaukejon.

§ 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 løsnings tiden 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 overtta bygningene på tomten og godtgjøre (verdistigningen) verdikningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6. Overdragelse eller pantssettelse av festeretten.
 Festeren er berettiget til å overdra eller pantssette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantssettelse av bygningene på tomten. I tilfelle av tvangs salg av bygningene er kjøperen berettiget til å overtta festeretten.

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

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



b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

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

§ 8. Spesielle vilkår.
 Festetiden skal som nevnt i § 5 være 99 år. Hver av partene har adgang til å kreve regulering av festeavgiften hver 10. år. Eventuell regulering skjer på basis av engrosprisindeksene. regnet fra 12.4.1957.

§ 9. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.
 Utgiftene til måling og kartlegning av tomten samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren.

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

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

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:	Som fester:
RINGNES & SELVAAG	BREKKELIA BORETTSLAG A/L
Eieinnehaver	Peter Øgland Vesla Romie
Sivilingeniør Olav Selvaag (s)	(s) (s)

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

Harald Hertzberg (s)	J. Gustav Jensen (s)
Advokat	Advokat
.....

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

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:

Ringnes og Selvaag
 eneinnhaver siv.ing.
 Olav Selvaag (s)

Som fester:

BREKKELIA BORETTSLAG A/L
 (tidl. Borettslaget Progressiv A/L)
 Peter Øgland Vesle Romie
 (s) (s)

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

Harald Hertzberg (s)
 Advokat

J. Gustav Jensen (s)
 Advokat

Oslo den 15. mai 1972.

Dokumentet kan tinglyses.
 DEN NORSKE STAIS HUSBANK

R. Hertzberg
 ETTER FØLLMANT

Olav Selvaag

Avskriftens riktighet bekreftes i
 Gf

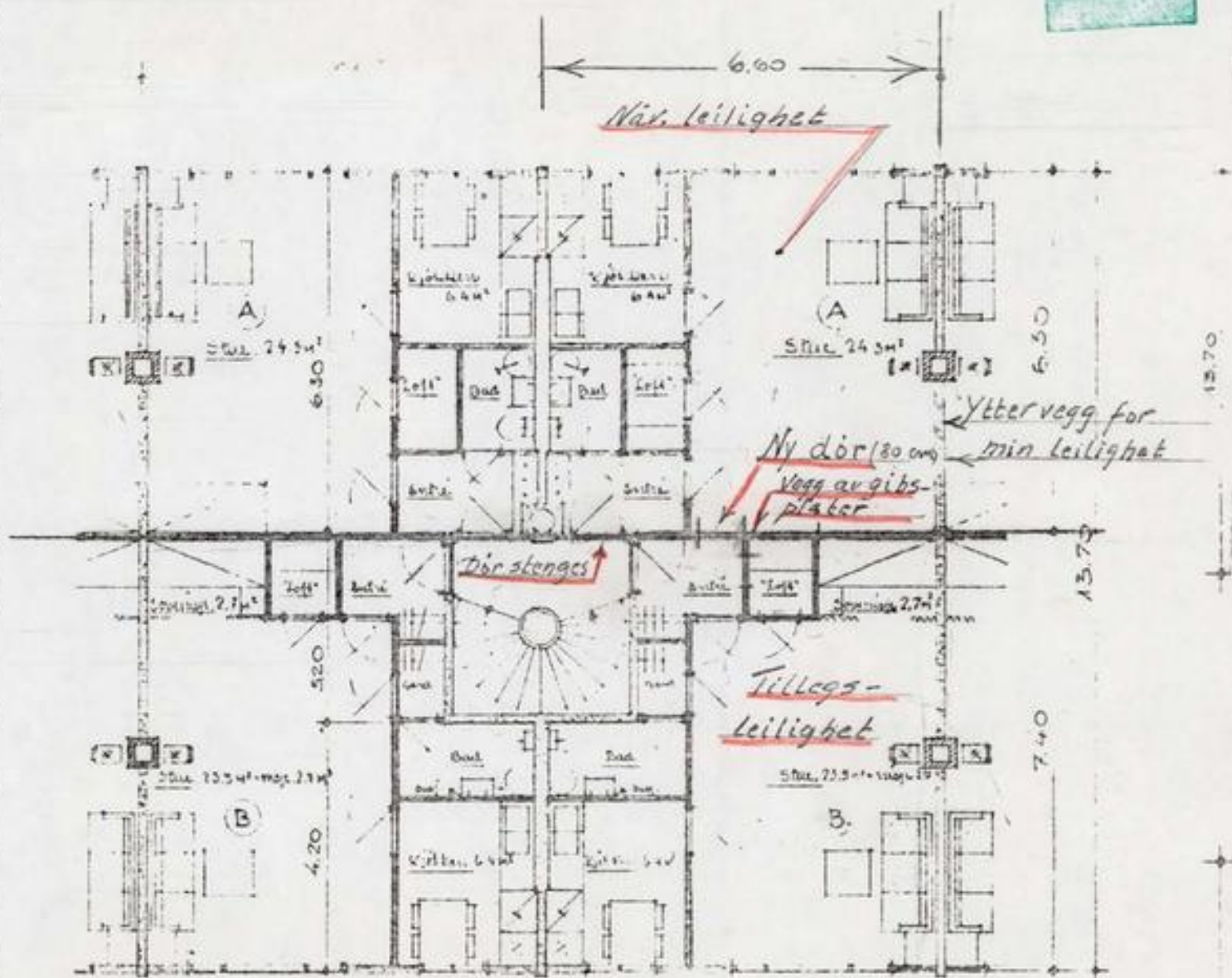
Søker:

Olav Kjerstad

Frysjaun. 10 E

OSLO 8

Gnr. 59 bnr. 10

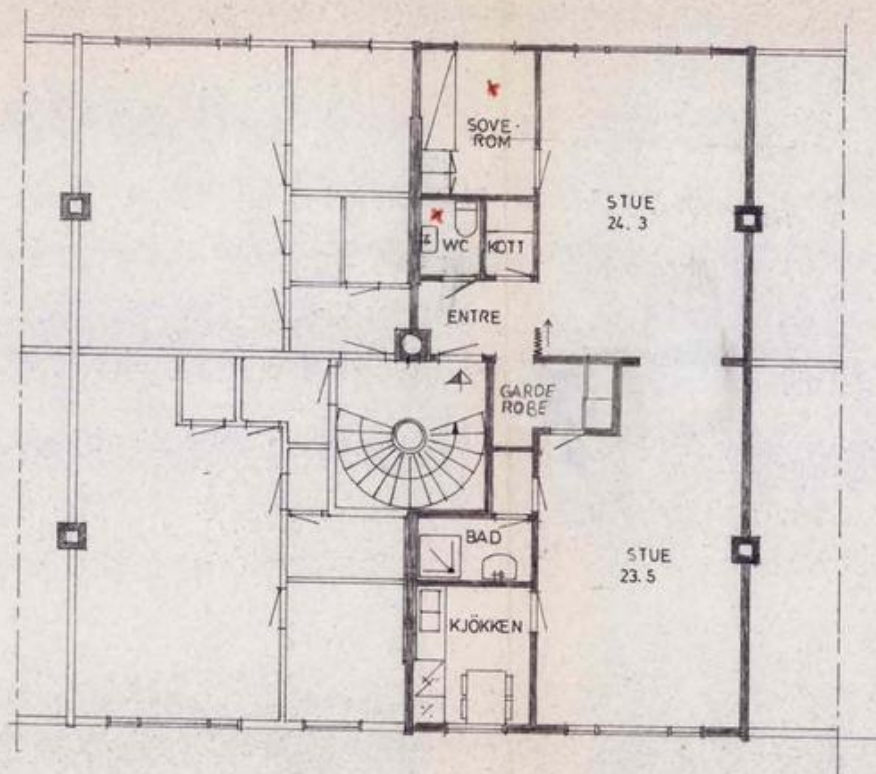


PLAN AV 1-ROMS-LEILIGHETER TYPE A = 46 m² - TYPE B = 46 m²

MÅL 1:100

13.70

13.70



ÅSE KRAKELI. FRYSJAVN 10 E

SAMMENSLÅING AV 2 LEILIGHETER
PLAN.

Dato
6.7.81

Sign.
J. B.

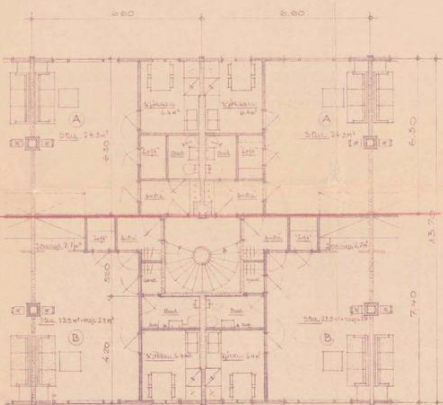
Mål
1 : 100

Sak nr.

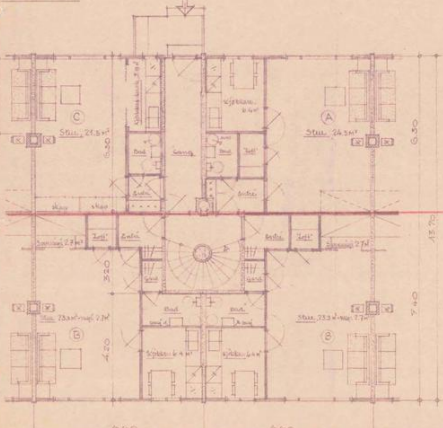
byggkonsulenten. a.s. SOFIENBERGG. 9. T. 375362

Tegn.nr.
100

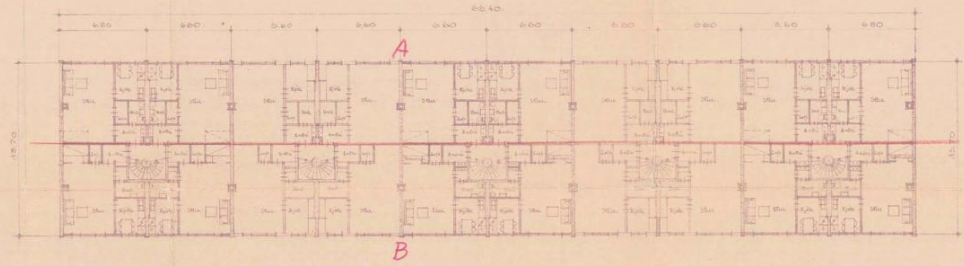
Rev.



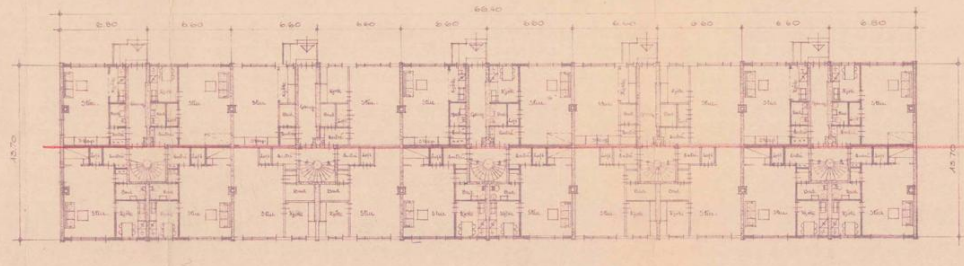
PLAN AV 1. ROMSLEILIGHETER, TYPE A - 24.46 m² - TYPE B - 24.46 m² - MÅL 1:100.



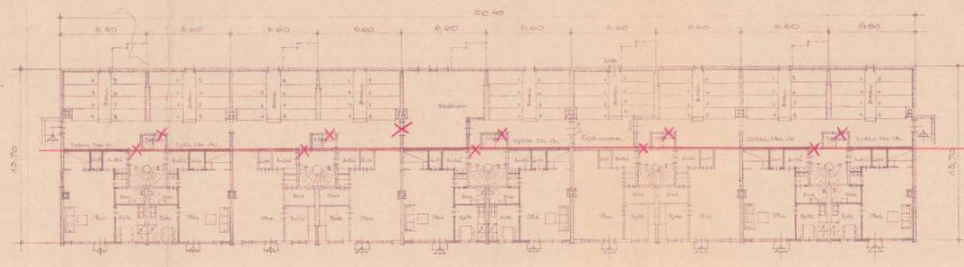
PLAN AV 1. ROMSLEILIGHETER, TYPE A & B, SE ØYENDOR, TYPE C, 36.64 (SKUTTE) - MÅL 1:100.



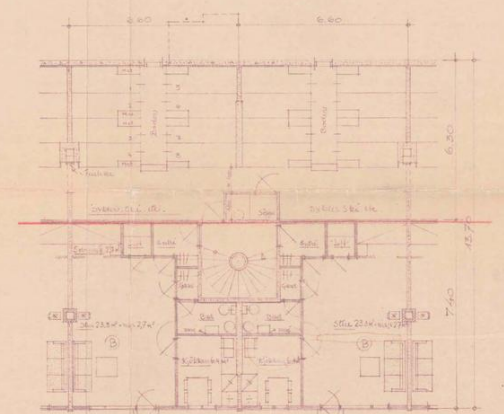
2. ETASJE - PLAN - MÅL 1:200



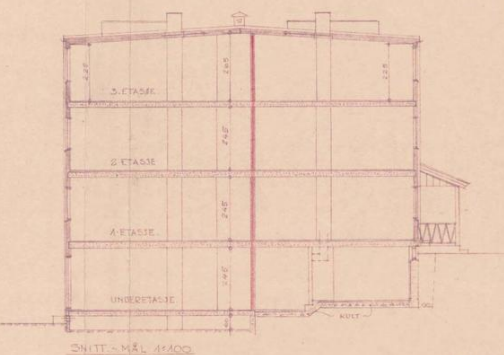
3. ETASJE - PLAN - MÅL 1:200



UNDERETASJE MED KJELLEROM - MÅL 1:200.



PLAN AV UNDERETASJE / MED LEILIGHETER - TYPE B - KJELLEROM BAK - MÅL 1:100.



SNITT - MÅL 1:200

01019
 INGENIØR OLAV SELVAAG
 Boligblokk med 1. roms leiligheter
 ved Fysbukta
 59/10

1

Plan- og bygningssetaten



BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.: AXEL CHRISTIAN BORHAVEN Vår ref. (saksnr.): 202016065 - 7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler:
Marte Vassel Birkeland

Dato: 20.11.2020

Adresse: FRYSJAVEIEN 10A Eiendom: 59/10/0/0
Tiltakshaver: Wonja Pettersen Søker: BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Frysjeveien 10 A

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenlån av to leiligheter, mottatt 19.11.2020.

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 202016065

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	01.06.2020	1/8
Plan	A20-01	01.06.2020	1/10

Saksnr: 202016065-7

Side 2 av 2

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

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
Wonja Pettersen, Frysjeveien 10 A, 0883 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstebagete 19^{te} * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsnr. Sammenslåing leiligh. i 1 etg.

Ansvarshaver Frysjeveien 10 A	Gnr. 59/bnr. 10	89/334
----------------------------------	-----------------	--------

Byggherre

Brekkelia Brl. A/L
v/Jorunn Hjelle,
Brekkelia 3 C
0882 OSLO 8

Ansvarshavende

Tømmerm. Bjørn-Erik Gundersen
Saturnveien 33

0492 OSLO 4

KS/ba

Date 15.9.89.

Meldt GAB *F 10/3 89 E*

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan
Bygningssjef

Kjell Stølan

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

Sammenslåing leiligheter

Adressen Frysjøveien 10 E	Mat.nr. 59/bnr. 10	1.81/3700
---------------------------	--------------------	-----------

Byggherre Ansvarshavende

Olav Kjerstad
Frysjøveien 10 E
0883 OSLO 8

LØA/LO

Date
8. juni 1984

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

For bygningsjefen



Bygningsinspektør
Ø. Andersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19^{KS} * 11 50 00 (60 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammenslåing av leiligheter

Arbeidets art

Arbeidsnavn	Opp. nr.	bnr.	Lnr.
Frysjaveien 10 E	59	bnr. 10	81/2557

Byggherre Ansvarshavende

Åse Krakeli
Frysjaveien 10 E

OSLO 8

AR/BS

Date

7. januar 1983.

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

For bygningsjefen

A. Ranheim
.....
fung. bygningsinspektør

A. Ranheim

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

Plan- og bygningssetaten



SVENDBY BYGG CONSULT AS
 Årnesvegen 13
 2093 FEIRING

Deres ref.: Thomas Sandviken
 Vår ref. (saksnr.): 202014582 - 6
 Saksbehandler: Jetmir Sabani
 Dato: 05.11.2020
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: FRYSJAVEIEN 10E
 Eiendom: 59/10/0/0
 Tiltakshaver: Lillian Harnes
 Søker: SVENDBY BYGG CONSULT AS
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
 Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Frysjaveien 10 E

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 30.10.2020.

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.

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/>

Plan- og bygningssetaten
 Avdeling for byggeprosjekter
 3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Lillian Harnes, Frysjaveien 10 E, 0883 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebrogate 19 00 · 08 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammenslåing leiligheter

Arbeids art

Subjekt: Frysjaeveien 10 D	Matr.no: 012.59 bnr. 10	Ans.
----------------------------	-------------------------	------

Byggherre Ansvarshavende

Ingeborg Ødegård
Frysjaeveien 10 D
Oslo 8

LBA/LO

Dato: 14. september 1983

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

Forbehold:

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Plan- og bygningssetaten



Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1 A
0172 OSLO

Saksnr.: 202114398-5

Side 2 av 2

Kopi til:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202114398 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Linn Domeij Karlsson	Dato: 03.08.2022
Adresse: FRYSJAVEIEN 10C	Eiendom: 59/10/0/0		
Tiltakshaver: BOLIGBYGG OSLO KF	Søker: Ferdigattest Byggesak AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon		

Ferdigattest - Frysjsaveien 10 C

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i leilighet U0101, mottatt 14.07.2022.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler

Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Horelsbgate 19^{te} * 08 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeids art
Sammenl ing av leiligheter i 3. etg.

Arbeidssted Frysjaeveien 10 B	Matri nr. Gnr.59/bnr.10	Jnr. 81/4441
----------------------------------	----------------------------	-----------------

Byggherre Ansvarshavende

Elin Eriksen
Frysjaeveien 10 B

T nnerm. Ola Rogn
 kernliveien 6 B

OSLO 3

OSLO 5

 A/LO

Date
1. juli 1983

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

For bygningsjefen



Bygningsinspekt r
O. Andersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Horsløbsgate 19^{AK} 08 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsart Sammenslåing leiligheter i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frysjaevien 10 B	Gnr.59, bnr.10	83/2197

Byggherre

Thom M. Rafoss
Frysjava. 10 B

0883 OSLO 8

KS/bs

Dato 15.9.89.

Ansvarshavende

Meldt GAB F 21/9-89 *Go*

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningsjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør

Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av 1. og 2. etasjevarmeslegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19A * 11 50 60 (88 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeids art
Semmenslåing leiligheter i 1. etg.

Arbeidssted Frysjaeveien 10 B	Møtr. nr. Gnr. 59/bnr. 10	J. nr. 82/1154
----------------------------------	------------------------------	-------------------

Byggherre Ansvarshavende

Roaldar Otter d. s.
Frysjaeveien 10 B

OSLO 8

AR/ISH

Date

27. desember 1982

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

For bygningsjefen

A. Ranheim
fung. Bygningsspektør
A. Ranheim

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgs gate 19A • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeids art Ny fasadeledning

Arbeidssted Frysjeveien 10	Matr.nr. Gnr.59, bnr.10	J.nr. 87/5044
-------------------------------	----------------------------	------------------

Byggherre

Brekkelia Brl.
v/J. Hjelle
Brekkelia 3 C
0882 OSLO 8

Ansvarshavende

KS/bs

Meldes ikke GAB

19.89 S

Dato 15.9.89.

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

KOPI

Oslo, den 13. mars 1963

/HF.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Frysjaveien, Kjelsås. Gnr. 59, b.nr. 334, blokk c
Arbeids art 10.
Boligblokk
Bygningens art

Journalsr.

57/1019
Avsluttende synsforretning
8/2-63

Byggherre

Boerettslaget Progressiv v/J. Gustav Jensen, Chr. Bank og Kreditkasse,
Byggenøder Stortorget 7, Oslo.

Ringnes og Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ansvarshavende

Ingeniør Alv Selvaag, " " "

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distribusjonsliste

Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 191 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilrette før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet syyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet syyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

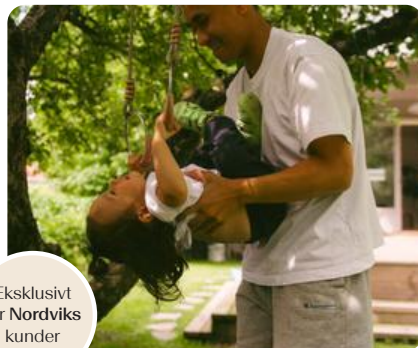
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Frysjaveien 10C 0883 OSLO

Betegnelse: Gnr 59, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

