Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Brekkelia 5 C, 0882 OSLO
OSLO kommune
gnr. 59, bnr. 10
Andelsnummer 148

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

TAKSTPARTNER

Brekkelia 5 C

3. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Befaringsdato: 23.08.2025 **Rapportdato:** 24.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25218 **Referansenummer:** YW1485

Autorisert foretak: Køste Takst

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr. 148 i Brekkelia Borettslag

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslag er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

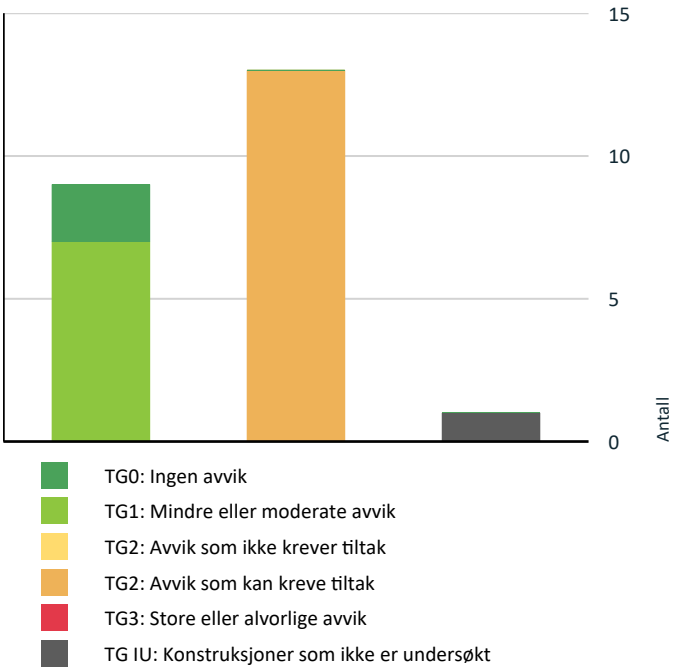
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stue og opprinnelig kjøkken benyttes som soverom. Soverommet har et areal på ca. 6 m² og en takhøyde på 2,15 - 2,25 m, hvilket gir et romvolum på ca. 13 m³. Dette er under dagens minstekrav på 15 m³ for soverom, og rommet tilfredsstiller derfor ikke volumkravet i gjeldende forskrift.
Badet er utvidet ut i originalt kott. Kottet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel/bad.
Dør til soverom og bad er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand
for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med mannen til eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Eiendomsopplysninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygg.

UTVENDIG

TG IU Eiendomsopplysninger

Tradisjonell lavblokk med hovedkonstruksjoner i betong/murverk, oppført i 1959. Støpt grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Etasjeskillere i armert betong. Yttervegger oppført i betong/lettklinkermur, utvendig fasader platekledd. Takkonstruksjon i betong tekket med papp/ asfalt. Ikke befart av takstmann.

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

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Adkomst til leiligheten via felles trappeløp.

Bygningen stod ferdig i 1959. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass fra 2009.
Det er opplyst om noe kondens nederst på enkelte vinduer, noe som ofte henger sammen med innvendig ventilasjon og bruksmønster. Punktering av isolerglass er vanskelig å oppdage, da dette krever spesielle lysforhold.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt med stikkprøving. Det ble ikke registrert større skader eller slitasje på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det må påregnes at vinduer og dører vil kreve jevnlig justering grunnet klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduene og dørene, og det må påregnes løpende vedlikehold

TG 1 Dører

Tidsmessig brann -/ og lydklassifisert ytterdørB30/40dB

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert større skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er noen merker og sår på dørblad, karm og terskel.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Laminat på gulv fra 2021 iflg. eier
Fliser i entré m/ varmekabler av ukjent alder. Se punkt ¨Oppvarming¨

Vegger:
Malte slette overflater på gips og mur.
Overflater er pusset opp i 2021

Himling:
Malte slette overflater m/ downlights.
Overflater er pusset opp i 2021 i iflg. eier

Takhøyde i stue/kjøkken er på ca. 2,15 m. - 2,5 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Dette vurderes til TG 1.

I laminatgulvet er det stedvis registrert svikt og knirk. Dette kan variere fra årstid til årstid, men vurderes å være et avvik utover normal slitasje. Flislagt gulv m/ varmekabler er av ukjent alder. Det settes derfor TG 2 på dette forholdet.

Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte forhold. Det må påregnes overflatebehandling og utskiftning av overflater for å lukke avvik.

Eventuell oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov. Tilstandsgrad er satt ut fra det registrerte

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på +- 17 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca. 14 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standarens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene og alder på konstruksjon. Dette er punktmålinger og svank og søkk kan forekomme.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant, men det bemerkes at bygget ikke har radonsperre eller andre tiltak.

Tilstandsrapport

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dørblader i trekarmer fra 2021 iflg. eier.

Dørene synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet er fra 2004 iflg. tidligere salg, det er derfor lagt tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Himling: Malte slette overflater m/ downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger på veggene. Enkelte fliser har bom (hulrom under), og det forekommer generelle avvik i fuger. Disse forholdene tyder på alders- og bruksslitasje, og det kan ikke utelukkes at bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning er medvirkende årsak.

Dør til badet er plassert i våtsonen på badet og åpning i våtsonen for adkomst til stoppekran. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtsone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant samt under og rundt servanten. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. bom, riss og slitasje på fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut.
TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

Det kan evnt etableres dusjvegg/dør/forheng til dusjsone som hindrer vannsprut mot døren. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Dekket med fliser med gulvvarme.
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger på gulv. Enkelte fliser har bom (hulrom under), og det forekommer generelle avvik i fuger. Disse forholdene tyder på alders- og bruksslitasje, og det kan ikke utelukkes at bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning er medvirkende årsak.

Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra flis ved dør til front på tett sokkel på ca. 10 mm. I dusjhjørne

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss, samt svakt fall i dusjhjørne. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk sluk i dusjhjørne.
Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid)

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

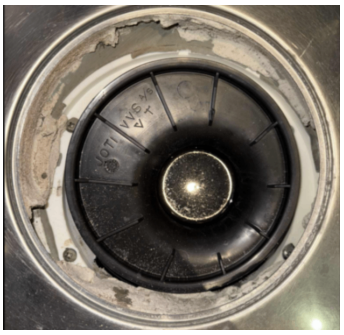
Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
• 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.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Åpent dusjhjørne med bl.batteri, innredning med heldekkende servant og speil og lys, og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Opplyst om ny toalett i 2022 ellers er innredning fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning har passert med mer enn 50% av antatt levetid.
Noe svelling på innredning under servant.
Bl.batteri er tilkoblet opp ned.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktpåvirket innredning vil kunne forringes ytterligere over tid, og bør skiftes for å unngå lukt, hygieniske problemer og skader på omkringliggende bygningsdeler.
Det anbefales å skifte innredningen.

Ved renovering vil det være naturlig å skifte badet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og mangler tilluftspalte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger. Ukjent vedlikeholds historikk på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er opplyst om at det ikke er lov å montere mekanisk avtrekk på badene i borettslaget.

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonsløsningen slik at luftutskifting tilfredsstiller krav for våtrom.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk lar seg som regel ikke gjennomføre da sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra bad ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på badet. Dagens løsning er den eneste som er lov, men det må leggs til rette for spalte under dørblad for tilluft.

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundt 73 mm. hullet

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på hele baderomskonstruksjonen.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med 1-speils fronter. Malte overflater over benkeplate i x-finér m/ oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Hvitevarer er utstyrt med integrert komfyr, smal oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikering.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert strørre negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Det er registrert enkelte ikke fagmessige avslutninger m/ bla. enden på benkeplate.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketopp m/ kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til felles luftesjakter.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.Kostnadsestimat er av den grunn ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Orignal tilførsel med kobberrør i konstruksjon med stoppekran (Adkomst via løs flis på vegg - markert med stoppekran). Fordelerstokk over himling med rør i rør til sanitærinstallasjoner i oppvaskbenk for kjøkken og bad.
Stoppekran på kjøkkenet er funksjonstestet og funnet i orden.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Ingen antydninger til lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Noe ikke fagmessig utførelse på anlegg over himling på bad og tapet overgang tilførsel mot stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt. Kontrolleres av fagkyndig.

TG 1 Avløpsrør

Skjult avløp fra byggeår. Avløpene er originale, men det er opplyst å være utført rørfornying av avløpene i regi brl. Selvom avløpene er rehabilitert med rørfornying, bør an skifte ut avløp ved renovering av badet grunnet overganger og koblinger mellom gammelt og nytt.
Plast avløp fra sanitærinstallasjoner.

Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via vindusventiler og sjakt på soverom (Opprinnelig kjøkken)

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes år kontroll/rens av anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Punket må ses i sammenheng med ¨Vinduer¨som til tider har kondens på glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkkenet på 120L fra 2021.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Ingen antydninger til lekkasje på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Oppvarming

Gulvvarme på badet og entré. Ukjent alder.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen antydninger til lekkasje på befaringsdagen.

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler er fra 2004 og nærmer seg forventet teknisk levetid (20–30 år). Det foreligger ikke nyere dokumentasjon eller funksjonstest. Skjulte feil kan ikke utelukkes.

I henhold til NS 3600 gis eldre varmekabler uten dokumentert tilstand eller nyere el-kontroll normalt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales funksjonstest av varmekablene for å avdekke eventuelle feil.

Eldre varmekabler bør følges opp med jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent når hele anlegget er fra.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Foreligger ingen info eller dokumentasjon på anlegget fra før 2017.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Vestre Aker Elektro AS:

Sikringskap;
· Nye jordfeilautomater på alle kurser
· Nytt Overspenningsvern
· Ny OV
· Ny kursfortegnelse av boligen
Entré;
· 1 stk dobbel stikkontakt
· 2 stk LED spotter i tak

· 1 stk dimmer til LED spotter i tak
· Varmekabel under flis med gulvføler og termostat
Kjøkken/stue:
· Strøm og stikkontakter til:
· Platetopp, med komfyrvakt
· Stekeovn
· Oppvaskmaskin
· Kjøleskap
· Ventilator
· 3 stk. doble stikkontakter ved kjøkkenbenk
Plassering avtales på oppstart
· 1 stk dobbel stikkontakt ved gulvlist
· 8 stk LED spotter i tak
· 1 stk dimmer til LED spotter i tak
· Strøm og tilkobling av belysning under overskap, ikke inkludert selve aramturet
· 1 stk lysbryter til belysning under overskap
· Nødvendig strøm til kjøkken med jordfeilautomater er inkludert i tilbudet
· 4 stk doble stikkontakter ved gulvlist
· 1 stk 6 veis stikkontakt bak tv
· Flytte dagens tvuttak til ny plassering

Soverom;
· 2 stk doble stikkontakter ved gulvlist
· 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering
· 1 stk lysbryter til takpunkt

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

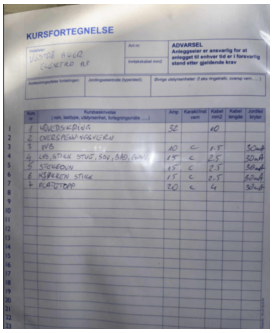
Tilstandsrapport

TG er satt grunnet manglende samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar: 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 el-tilsyn) 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.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

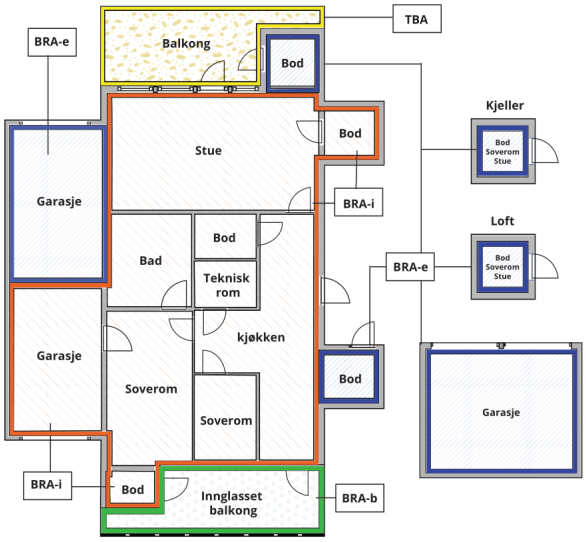
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	38			38	
Utvendig bod v/ inngangsparti		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, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken		
Utvendig bod v/ inngangsparti		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Andel:
Leiligheten er på ca. 37,7 m².

Bod:
Leiligheten disponer en bod på ca. 2 m². markert med nr. 98.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stue og opprinnelig kjøkken benyttes som soverom. Soverommet har et areal på ca. 6 m² og en takhøyde på 2,15 - 2,25 m, hvilket gir et romvolum på ca. 13 m³. Dette er under dagens minstekrav på 15 m³ for soverom, og rommet tilfredsstiller derfor ikke volumkravet i gjeldende forskrift.
Badet er utvidet ut i originalt kott. Kottet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel/bad.
Dør til soverom og bad er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

Brannceller

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

Kommentar: Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.
Synlig rupanel mot nabo andel med brudd på branncelleinndeling. Etasjeskille av tre med stubbloftsleire fra byggeår. Kan ikke sammenliknes med dage

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplystninger gitt av eier.
Leiligheten ble pusset opp i 2021 i regi av håndverksaktøren Delilla;

Endring av planløsning; fra 1-roms til 2-roms.
Overflateoppusssing av vegger og nytt tak.
Nytt gulv (BerryAlloc laminatgulv), samt byttet fliser i gang.
Nytt kjøkken med innebygde hvitevarer.
Utbedring av det elektriske anlegget, samt nye varmekabler i gang og spotter i tak.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden er på ca. 2,15 - 2,5 m. og er under dagens krav til takhøyde.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles oppgang. Det bør monteres brannstige ved vindu. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I nyere bygg kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomstt il bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2025	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	10	0	0	15570.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brekkelia 5 C

Hjemmelshaver
Brekkelia Borettslag Al, Karibu Stiftelsen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946494747		Obos Eiendomsforvaltning AS	Cecilie Lein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
148

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Frysja / Korsvoll. Nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, gode servicetilbud og gangavstand til Nydalen Næringspark. Gode tur- og bademuligheter langs Akerselva og opp mot Maridalsvannet, samt kort vei til marka.

Et hyggelig og veldrevet borettslag bestående av 187 andelsleiligheter

Om tomten

Tomten er hyggelig opparbeidet med gressplener, variert vegetasjon, asfalterte gang- og stikkveier.

Tomten er festet

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Andelsleilighet som ligger i byggets 3. etasje. Leiligheten består av: Entré/gang, soverom, bad/wc og åpen stue kjøkkenløsning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93299873			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Forretningsfører	22.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YW1485

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Brekkelia 5C, 0882 OSLO

23 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkelia 5C	Brekkelia 5C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93299873

Informasjon om selger

Selger

Lein, Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannrør i taket er krysset og derfor er blandebatteriet satt opp-ned, kun en kosmetisk feil og har ingen betydning for bruken. Kan for øvrig lett korrigeres av rørlegger om ønskelig.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifm oppussing av leiligheten i 2021 ble det utført en oppgradering av det elektriske anlegget.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestre Aker Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av Brl ble det utført rørfornying i alle blokkene i 2022.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb Rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ifm oppussing av leilighet i 2021 ble ildstedet i leiligheten tettet av fagperson. Ildstedet kan reetableres om ønskelig

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95207444

Egenerklæringsskjema

Name

Lein, Cecilie

Date

2025-08-23

Identification

bankID Lein, Cecilie

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lein, Cecilie	23/08-2025 13:59:22	BANKID

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6028
Brekkelia Borettslag AL

Velkommen til årsmøte i Brekkelia Borettslag AL

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Korsvoll meninighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring/tillegg i tekst i husordensregel #8 om røyking:
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brekkelia Borettslag AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kathrine Sie fra OBOS er velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen velges Kathrine 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%)

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.

Vedlegg

1. 6028 Revisors Beretning og Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 281 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 281 000.

Sak 7

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 tobakksskader (tobakksskadeloven):

Vern av barn mot passiv røyking

Barn har en lovfestet rett til et røykfritt miljø jf. Tobakksskadeloven § 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 husordensreglenes # 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.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rawand Mohammed

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

- Jacob Broch-Due

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

- Jacob Broch -Due
- Ståle Brendryen

Vedlegg

1. 6028 Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for Brekkelia Borettslag

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Jon Aas**

Styremedlem **Kirsti Ruud Teveldal**

Styremedlem **Rawand Mohammed**

Styremedlem **Wonja Eirin Pettersen**

Varamedlem **Jacob Broch-Due**

Valgkomite

Valgkomite **Ståle Brendryen**

Valgkomite **Jacob Broch-Due**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse brekkelia.borettslag@gmail.com.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorar, forsikring og Andre driftskostnader enn forutsatt i budsjett. Kostnader til drift og vedlikehold er noe høyere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 096 028.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 357 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Kabel-tv er iht. avtalen regulert med kr. 14 fra 01.03.2025.

Felleskostnader uten tillegg er regulert med 8% 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning ved Kathrine W. Sie.

Styret er fornøyd med samarbeidet med OBOS, som ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Det har vært 11 styremøter i 2024.

Det ble vedtatt i budsjettet at husleien skulle økes 8 % fra 01.01.2025. Økningen skyldes i hovedsak økninger i priser på varer og tjenester borettslaget benytter seg av, samt økninger i kommunale avgifter og forsikring.

Det forventes også at borettslaget vil på sikt få økte kostnader i forbindelse med de nye EU-reglene om energieffektivisering av boliger. I den forbindelse ser styret et behov for at borettslaget øker sin økonomiske buffer for fremtidige investeringer og eventuelle uforutsette hendelser/nødvendig vedlikehold.

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

Styret kontaktes daglig både på e-post og telefon. Det kan være beboere, leverandører av tjenester, offentlige/kommunale etater eller eiendomsmeglere i forbindelse med salg av andeler.

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

Styret kan nås på:

E-post: brekkelia.borettslag@gmail.com

Mobil/sms: 415 72 075.

Via Vibbo, https://vibbo.no/brekkelia/kontakter

Det er 188 leiligheter i Brekkelia Borettslag.

Det er solgt mange leiligheter i borettslaget i 2024.

I nærområdet ligger Akerselva, Frysja, Maridalsvannet og Kjelsås. I Frysjaparken bygges det et større boligområde. Her er det blant annet et nærsenter med Meny, blomsterforretning, frisør, apotek og Jønk Burger. I tillegg finner du kafé/bakeri, Frysja Sushi, søndagsåpen Joker butikk, treningssenteret, EVO og veterinær.

I tillegg er det utallige tur-, ski- og sykkelløyper nesten rett utenfor døra.

Styrets arbeid/ansvar:

● Styrets oppgave og ansvar er å vedlikeholde og drifte eiendommen.

- styret har ansvaret for borettslagets økonomi og å iverksette nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dette betyr igjen at styret må inngå avtale med entreprenør for vedlikehold og driftsavtaler for forskjellige tjenester som skal leveres borettslaget og beboerne.

- Oppfølging av saker som vi blir kontaktet om fra beboere, entreprenører/leverandører, eiendomsmeglere etc.

Våre arbeidsoppgaver i 2024 har vært blant annet:

-Iverksatt energikartlegging med formål om å skaffe mest mulig data om borettslagets energibruk. Dette vil hjelpe styret i arbeidet med å finne gode tiltak for energieffektivisering, og gir underlag for å beregne lønnsomheten i tiltakene.

Kartlegging sluttføres våren 2025.

-Iverksatt arbeid med å innføre nytt digitalt system for betaling av parkering / parkeringskort.

-Gjennomgått kontrakter og innhentet nye tilbud på tjenester der styret anser det som nødvendig og hensiktsmessig. Dette arbeidet videreføres også i 2025.

-Oppstart og oppfølging av ny leverandør av vaktmestertjenester, Bygårdsservice AS.

-Iverksatt måling av radon i alle leiligheter i U etg + 1 etg. Målingen avsluttes våren 2025.

-Vasket inngangspartiene grundig utvendig

-Satt opp ny mur under søppelcontainerne ved Brekkelia 3

-Gjennomgang av husordensreglene. De ble revidert og nye punkter ble vedtatt.

-Jobbet for å etablere Vibbo som den foretrukne kommunikasjonskanalen for styrets kommunikasjon til beboerne. De fleste beboere er nå aktive på Vibbo. Informasjon legges ut fortløpende gjennom året.

BRANNVERN:

Styret skal sørge for at fellesarealene og bygningsmassen har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr. Og på ett punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene: Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslokkingsutstyr.

Det utføres årlige kontroller av brannslukkere og brannvarslere på borettslagets fellesområder, og hvert tredje år i alle leilighetene.

Styret jobber nå med å se på mulighetene for et oppsett av seriekoblede røykvarslere for både fellesområdet og i alle leilighetene.

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.

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.

Borettslaget arrangerer julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Huseierlaget inviteres. Det er alltid populært og mange møter opp.

RENHOLD:

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

LEKEPLASS:

Det foretas årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5, dette utføres av sertifiserte kontrollører. Vaktmesteren sjekker også over lekeplassen ukentlig for avvik og foretar utbedringer der det er behov.

PARKERING:

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene på borettslagets fellesområder, samt oppmerkede parkeringsplasser tilhørende borettslaget.

Brekkelia er en kommunal vei hvor Oslo kommune har ansvaret for å følge opp.

Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Det er til tider et problem med feilparkeringer. Det er svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene og feilparkering foran disse kan få svært alvorlige konsekvenser.

Styret jobber nå med å få på plass en digital løsning for kjøp av parkeringskort.

VAKTMESTER:

Fra 01.04.2024 er leverandør av vaktmestertjenester til borettslaget, Bygårdsservice AS.

Styret har jevnlig oppfølging med vaktmesteren.

SKILT:

Vi har fine inngangspartier vi ønsker å bevare.

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

Skilt til postkassen bestiller du via Skiltservice.com.

https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift6

Standard postkasseskilt gravert på hvit plate og svart tekst. Husk å merke postkassen midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Kostnaden for skiltet får du refundert; Gå til utlegg.obos.no, og følg veiledningen.

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

Det er etter anbefaling fra politiet.

Håndskrevne lapper er ikke ønskelig.

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. Vi ser dessverre ofte at renovasjonsetaten ikke tar med seg søppel som er lagt i feil kasser og dette blir liggende på bakken rundt avfallstasjonene.

Det tar mye ressurser og oppmerksomhet bort fra andre nødvendige oppgaver vaktmesteren skal utføre.

Pappesker må brettes sammen / rives opp. Større kartonger fra møbler eller lignende, skal kastes på gjenbruksstasjon.

Nå kan du ikke lenger kaste gamle sokker og utslitte T-skjorter i restavfallet. Fra 1. januar skal tekstilavfallet ditt gjenvinnes.

Husk: det er det enkelte beboers ansvar å sørge for korrekt håndtering av eget avfall!

KJØP AV NØKKEL, VASKEKORT ELLER PARKERINGSKORT:

Følg linken på Vibbo eller kontakt styret.

HUSK FØLG MED PÅ VIBBO OG PÅ OPPSLAGSTAVLEN I OPPGANG!

Der står det viktig informasjon.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREKKELIA BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREKKELIA BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4AV0Y-O23BJ-DGEBJ-GCYA8-QC4VJ-05L73

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 21:03:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4AV0Y-023BJ-DGEBJ-GCYA8-QC4VJ-05L73

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 119 211**	**2 537 130**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		700 970	-8 718 898
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 070 405
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-712 709	-741 249
Økning egenkapital i fellesanlegg		-11 344	-28 176
Salg av aksjer/andeler		-100	0
Reduksjon av aksjekapital/andelskapital		-100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-23 283**	**-1 417 918**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 095 929**	**1 119 211**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 434 529	1 714 673
Kortsiktig gjeld	-338 501	-595 462
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 096 028**	**1 119 211**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 137 180	6 517 545	7 122 000	7 633 000
Vaskeri	10	4 900	5 700	6 000	80 000
Garasjer		0	25 782	0	0
Andre inntekter	3	157 266	101 955	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 299 346**	**6 650 982**	**7 188 000**	**7 773 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-45 120	-42 000	-40 000
Styrehonorar	5	-270 000	-320 000	-270 000	-281 000
Revisjonshonorar	6	-17 590	-22 524	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-372 635	-354 373	-377 000	-323 330
Konsulenthonorar	7	-16 097	-194 612	-80 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-667 177	-9 152 140	-434 000	-357 000
Forsikringer		-558 715	-487 016	-633 000	-760 000
Festeavgift		-141 248	-141 248	-142 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-1 251 814	-1 079 873	-1 252 000	-1 440 000
Garasjer	11	-19 428	-22 860	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-268 285	-309 351	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 225 482	-1 169 247	-1 248 000	-1 298 000
Andre driftskostnader	12	-873 695	-1 448 226	-1 195 000	-832 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 720 235**	**-14 746 588**	**-5 966 000**	**-5 787 330**
DRIFTSRESULTAT		**1 579 111**	**-8 095 607**	**1 222 000**	**1 985 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	18 393	42 723	21 000	21 000
Finanskostnader	14	-896 534	-666 015	-875 000	-856 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-878 141**	**-623 292**	**-854 000**	**-835 000**
ÅRSRESULTAT		**700 970**	**-8 718 898**	**368 000**	**1 150 670**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 718 898		
Reduksjon udekket tap		700 970	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	1 127 675	1 127 675
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	425 770	414 426
Andre varige driftsmidler	17	242 772	242 772
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 796 217**	**1 784 873**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		93 529	16 682
Forskuddsbetalte kostnader		337 565	306 370
Driftskonto OBOS-banken		892 890	1 357 253
Sparekonto OBOS-banken		110 545	34 368
SUM OMLØPSMIDLER		**1 434 529**	**1 714 673**
SUM EIENDELER		**3 230 746**	**3 499 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 188 * 100		18 700	18 800
Udekket tap	18	-13 259 949	-13 960 920
SUM EGENKAPITAL		**-13 241 249**	**-13 942 120**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 951 395	15 664 104
Borettsinnskudd	20	1 182 100	1 182 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 133 495**	**16 846 204**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 725	106 298
Leverandørgjeld		221 597	353 936
Påløpte renter		4 779	78 841
Påløpte avdrag		0	56 359
Annen kortsiktig gjeld	21	400	28
SUM KORTSIKTIG GJELD		**338 501**	**595 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 230 746**	**3 499 546**
Pantstillelse	22	28 182 100	28 182 100
Garantiansvar	16	56 651	54 176

Oslo, 02.04.2025
Styret i Brekkelia Borettslag AL

Jon Aas Kirsti Ruud Teveldal Rawand Mohammed

Wonja Eirin Pettersen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 911 032
Kabel-TV	1 203 741
Bod	16 935
Eiendomsskatt	5 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 137 180**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	27 760
Opprydding kundereskontro	114
Nettinnbetalinger	49 000
Nøkler	5 500
Vaskeri	74 692
Erstatning vaskekort	200
SUM ANDRE INNTEKTER	**157 266**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 070**

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 2023/2024, og er på kr 270 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 783, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 590.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 097
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 097**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 945
Drift/vedlikehold VVS	-15 269
Drift/vedlikehold elektro	-68 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 923
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 051
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 723
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 423
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 828
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-667 177**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 483
Vann- og avløpsavgift	-861 306
Feieavgift	-31 552
Renovasjonsavgift	-353 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 251 814**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI	
Inntekter	4 900
SUM INNTEKTER VASKERI	**4 900**
SUM VASKERI	**4 900**

NOTE: 11
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Garasjekostnader fra 6088 Brekkelia Garasjelag	-19 428
SUM KOSTNADER GARASJER	**-19 428**
SUM GARASJER	**-19 428**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-67 646
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 094
Håndverktøy	-12 585
Annet driftsmateriale	-22 414
Vaktmestertjenester	-293 698
Renhold ved firmaer	-251 266
Snørydding	-137 891
Andre fremmede tjenester	-27 118
Trykksaker	-1 389
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 783
Andre kontorkostnader	-14 904
Telefon u/mva	-7 467
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-5 164
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-726
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-873 695**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 352
Andre renteinntekter	7 660
SUM FINANSINNTEKTER	**18 393**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-896 428
Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-896 534**

NOTE: 15
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: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag. Garantiansvaret den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag, og utgjør kr 56 651.

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 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.

NOTE: 17
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: 18
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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2009	-7 869 626	
Nedbetalt tidligere	6 971 249	
Nedbetalt i år	502 243	
		-396 134
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-7 000 000	
Økning i 2023	-8 065 565	
Nedbetalt tidligere	299 838	
Nedbetalt i år	210 466	
		-14 555 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 951 395**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-300
Avsetning andelskapital, utbetalt 2025	-100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-400**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 100
Pantelån	16 133 495
TOTALT	**17 315 595**

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

Bygninger	1 127 675
TOTALT	**1 127 675**

Styreinnstilling for 2025/26 for Brekkelia Borettslag:

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås (ikke på valg):

Jon Aas Brekkelia 3B

Styremedlemmer for 2år foreslås (ikke 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 (1år) foreslås: (på valg):

Ståle Brendryen Brekkelia 3E

Jacob Broch-Due Brekkelia 3C

Hilsen Valgkomiteen

Jacob Broch-Due

Ståle Brendryen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 6028 **Selskapsnavn:** Brekkelia Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Brekkelia Borettslag AL

Organisasjonsnummer: 946494747
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Korsvoll meninighetshus.

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen 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 tobakksskader (tobakksskadeloven):

Vern av barn mot passiv røyking

Barn har en lovfestet rett til et røykfritt miljø jf. Tobakksskadeloven § 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 husordensreglenes # 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(borett) 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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan 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, varmtvannsbereder 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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.

(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 framtredende 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 og 22.05.2018.
Vaskerininstruks endret iht vedtak på ordinær generalforsamling 30.05.2007 og 05.05.2011.

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 avlastningsbjelke er montert av sertifisert fagperson. Bekreftelse på at arbeid er utført av sertifisert fagperson sendes styret. Ombygginger bekostes av andelseier.

3) Oppussing av bad og utskifting av sluk.
Det ble på generalforsamling i 1998 besluttet at borettslaget dekker skifte av sluk ved oppussing av bad inntil kr. 7000,-. Beløpet er endret til kr. 8 000,- på generalforsamlingen 2006. 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 leilighet som følge av mangel på vedlikehold. Borettslaget 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 andre 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 iht. forskriftene.

5) HMS og Brannsikkerhet
Borettslaget er underlagt reglene for Helse Miljø og Sikkerhet. Styrets ledere er ansvarlig for at HMS reglene blir fulgt i Borettslaget. Styret engasjerer firma som har kompetansebevis for service og vedlikehold av pulver-/brannapparatene i borettslaget. Styreleder og HMS-ansvarlig foretar hvert år en HMS inspeksjon i borettslaget. I hver leilighet skal det være et pulverapparat og en røykvarsler som er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leilighetene. Apparatet bør sjekkes fire ganger i året, ved å etterse at trykkmanometeret står på grønt. Beboere er selv ansvarlig for at tilstanden for brannutstyret til enhver tid er godkjent. Batterier til røykvarslere blir innkjøpt av borettslaget og skiftes av beboerne eller engasjert firma.

6) Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget, men dyr som sjenerer andre beboere må fjernes etter styrets anmodning. Beboere som anskaffer husdyr skal signere Erklæring om dyrehold. Brudd på erklæringen kan anses som mislighold. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Erklæringen brukes ved nye dyr.

7) Fred og ro
Snekkerarbeid/ banking/boring eller andre høylytte aktiviteter som sjenerer naboene skal kun foregå mellom kl. 08.00 – 22.00 på hverdager, ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på Søndager og helligdager.
Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30, på Lørdager og høytidsdager etter kl. 24 bør man vise særlig varsomhet. Hvis det ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover kl. 24, bør naboene varsles på forhånd. Det varsles også ved støyende arbeider med varighet utover en time, til egen oppgang og nabooppganger.

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

Ytre orden

1) Lagring på fellesområder
Det er ikke anledning til å lagre gjenstander på fellesområder som oppganger, under kjellertrapper og kjellere. Gjenstander lagret på fellesområder kan fjernes/kastes av vaktmester etter tre uker.

2) Husholdningsavfall
Alt avfall legges på anviste steder.

3) Hensyn til naboer
Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinder. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres i åpne vinduer.

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 hagen. 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 ambulansepersonell kan passere uhindret.
Ved ønske om oppføring av terrasse eller platting på markterrassene/hageprsellene 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 det. Noe 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 kan kjøpes på Brekkehagen Storkiosk i Maridalsveien 348.

1) Vaskeriene kan bare brukes i tiden:
Mandag-fredag 08.00 til 22.00
Lørdager 08.00 til 20.00
Søndager kl. 10.00-20.00.
Det gjøres ikke unntak for helligdager.
Strømmen slås automatisk av ved vasketidens slutt, slik at vaskeprogrammet må være ferdig innen **den tid**. Grovt regnet 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) Det er turnusordning i vaskeriene. Vasketid reserveres i god tid og reserveres ved å notere initialene sine for det aktuelle tidsrom. Tavlen merket 1 gjelder maskin merket 1, tavlen merket 2 gjelder maskinen merket 2 osv. Den som har notert initialene sine på tavlen disponerer den aktuelle maskin i 2 timer fra vasketørnens begynnelse.

3) Om den som har notert seg på tavlen ikke har tatt maskinene i bruk innen 15 minutter etter vasketørnens begynnelse, så kan maskinene benyttes fritt. Vask av filleryer og lignende må kun skje i skyllekarene og ikke i maskinene eller tørketrommelen.

Maskinene skal rengjøres og tørkes etter bruk. Ved rengjøring av tørketrommelen må lo fjernes fra nettingen under trommelen.

4) Tørkestativene utendørs må bare benyttes til tørking av tøy. Tøy som henger ute natten over må tas ned, eventuelt henges sammen, neste morgen slik at de som da har vasketørn kan komme til.

Parkeringsbestemmelser

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser på høyre side (sydvendt) av parkeringsplassen ved innkjøring fra Maridalsveien, og innkjørselen til Frysjaveien 10. Parkering av biler på borettslaget 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. Parkeringskort selges på angitt tid eller etter avtale på e-post til styret. Det gis kun ett parkeringskort til hver andel.

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.

Erklæring om dyrehold

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

…….., den ……./……. Eiers underskrift: ……..
…….., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..