

Egenerklæring

Brekkelia 3B, 0882 OSLO

05 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkelia 3B	Brekkelia 3B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

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.

juni 2022 - d.d.

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

Kvamme, Anders

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
- 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

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

Rørfornying. Dokumenteres av borettslag

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olimb

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av ventilasjonssystemet i regi av borettslaget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aktiv ventilasjon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i gulvflis på badet. Vil utbedres før en overtakelse

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinter 2024, ikke mottatt resultat. Styret er mottaker

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 95082875

Egenerklæringsskjema

Name

Kvamme, Anders

Date

2025-07-05

Identification



bankID Kvamme, Anders



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

Egenerklæringsskjema

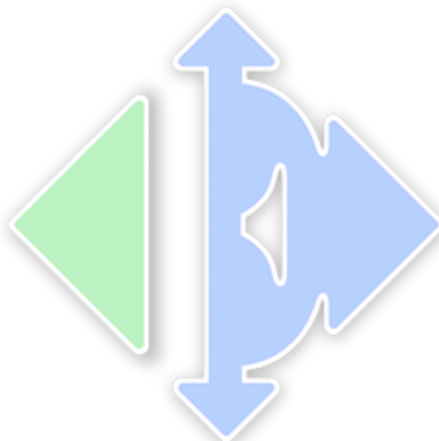
Signed by:

Kvamme, Anders

05/07-2025
15:52:15

BANKID

Brekkelia 3 B,
0882 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 21/07/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:59, Bnr: 10
Hjemmelshaver: Anders Kvamme
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Andelsnummer:
Byggeår: 1962
Tomt: 15570 m²
Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Anders Kvamme
Befaringsdato: 30.6.2025
Fuktmåler benyttet: MMS3
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten
Fellesarealene er opparbeidet med plen, beplantning, busker og trær. Det er asfaltert adkomst til bygningen.

OM BYGGEMETODEN:

Bebyggelse
Ettrøms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i boligblokk. Leiligheten har tilhørende ekstern bod i kjeller.
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Ytterveggene består av betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**Konklusjon:**

Boligen fremstår i normalt god stand og generelt godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Samtidig har flere bygningsdeler høy alder og viser tegn til slitasje og tekniske svakheter, særlig våtrommet, som vurderes å ha behov for oppgradering på mellomlang sikt. I tillegg er det påvist mangler ved ventilasjon, eldre varmtvannsbereder og slitasje i enkelte gulvflater. Flere bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2), og boligen har samlet sett et moderat vedlikeholdsbehov. Kjøper bør være oppmerksom på nødvendige tiltak og eventuelle oppgraderingskostnader over tid. For detaljer vises det til vurderingene for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Parkering**

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser ved innkjøringen fra Maridalsveien. Parkering på borettslagets område er kun tillatt på oppmerkede plasser, og kun for andelseiere med gyldig parkeringskort. Kortet koster kr 500 per år, og plassene fordeles etter «førstemann til mølla»-prinsippet.

Romhøyder

Målt takhøyde i stue/kjøkken/entre er ca. 2,39 meter.

Målt takhøyde på bad er ca. 2,30 meter.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler i alle gulv.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.1963 som omhandler nybygg, boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 15.09.1989 som omhandler ny fasadekledning.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser i entre og på bad. Øvrige rom har parkett. Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom.

Vegger: Flislagte vegger på bad. Malte, slette flater i øvrige rom.

Himling: Slette, malte himlinger med innfelte downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	40				40	
Kjeller		2,5				2
SUM BYGNING	40	2,5			40	2
SUM BRA	42,5					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etasje:
Leiligheten består av entre, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og sovealkove.

BRA-e:

Kjeller:
Bod på ca 2,5 m2

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Anders Kvamme (eier).

Matias Utnem (BUILTBY AS).

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utne

Byggmester og takstmann

21/07/2025



Matias Utne

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning og overflater på bad

Badet er innredet med servantskap med skuffer og benkeplate i laminat. Servanten er toppmontert, og det er montert et etthånds blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning. Toalettet er vegghengt, og dusjsonen er etablert som dusjhjørne.

Veggene er flislagte. Det er registrert misfarging av fuger i dusjsonen. Dør er plassert innenfor våtsonen og det er ikke tilfredsstillende tilluft under dørbladet, noe som reduserer ventilasjonseffekten i rommet.

Merknader: Tilstandsgrad

Basert på NS 3600:2018 vurderes tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet dør i våtsone og manglende spalte for tilluft under dør.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket med cirka 8 mm med fall mot mot sluk. Det er registrert misfarging av fuger i dusjsonen, en flis med sprekk og løse silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.

Merknader: Vurdering

Misfargede fuger. Den sprukne flisen og løs silikonfuger i overgang gulv-vegg representerer punktvis avvik.

Tilstandsgrad

Gulvet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Dette er begrunnet i sprekk i flis, misfargede fuger og øs silikonfuger i våtsone.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran og sluk

Badet har to sluk: et hovedsluk av plast med klemring, samt et hjelpesluk i dusjsonen utformet som rennesluk i metall. Membranens utførelse og tilstand er ikke mulig å kontrollere da den ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, og alder på tettesjikt er basert på opplysninger fra eier som opplyser at badet ble pusset opp i 2006. Fuktsøk i vegg bak dusjsonen er gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Vurdering

Det er ikke observert fuktskader, og slukløsningen fremstår funksjonell med tilfredsstillende klemring i hovedsluk. Likevel utgjør manglende dokumentasjon og skjult utførelse en usikkerhetsfaktor. Ettersom membranen er over 15 år gammel, nærmer den seg forventet teknisk levetid.

Tilstandsgrad

I henhold til NS 3600:2018 vurderes membran og sluk til tilstandsgrad 2 (TG2). Dette er basert på alder, manglende dokumentasjon og skjult utførelse av membranen.

Vurdering av alder og levetid

Byggforsk oppgir forventet levetid for membraner i våtrom til om lag 20–30 år, avhengig av utførelse og belastning. Med en alder på rundt 18 år og uten kjent dokumentasjon, vurderes tettesjiktet å være i slutten av sin forventede levetid. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og planlegging av fremtidig oppgradering for å forhindre fukt- og vannskader.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med glatte grå fronter og overskap med trefinérimitert overflate. Benkeplaten er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og etthånds blandebatteri. Over koketoppen er det montert veggmontert ventilator med kullfilter. Vegg bak koketopp er beskyttet med glassplate. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er av typen Kvikk og ble montert i 2006.

Merknader: Vurdering

Innredningen fremstår som helhetlig, funksjonell og uten skader utover normal bruksslitasje. Det ble under befaringen utført fuktsøk på utsatte områder, uten indikasjon på forhøyede verdier.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innvendige bygningsdeler (Andre rom)

Gulvflatene i øvrige rom består hovedsakelig av parkett. I entré er det flislagte overflater. Vegger og himlinger er overflatebehandlet med malte flater.

Merknader: Vurdering

De innvendige overflatene fremstår generelt som vedlikeholdte, men det er registrert slitasje på parkett med sår, hakk og riper. Det er også observert svikt og knirk i deler av parketten, samt oppbuling enkelte steder. I overgang mellom entré og stue er det registrert avskalling på fliser. Vegger og himlinger fremstår uten vesentlige avvik.

Tilstandsgrad

Gulv vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet skader i parkett, knirk og svikt, samt avskalling på fliser.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2008. Det er integrert luftventiler i vinduer for å ivareta behovet for naturlig ventilasjon. Inngangsdøren er klassifisert i brannmotstandsklasse B-30 og tilfredsstillende krav til lydreduksjon på minimum 40 dB.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt, og enkelte vinduer og dører er funksjonstestet. Det er i tillegg gjort en vurdering av komponentenes alder sett i forhold til forventet levetid.

Vurdering

Vinduer og dører fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, funksjonssvikt eller deformasjoner. Brann- og lydklassifisert entrédør er intakt og vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav. Det må likevel påregnes periodiske behov for justeringer og vedlikehold, særlig knyttet til beslag og hengsler.

Tilstandsgrad

Basert på visuell tilstand, funksjon og alder vurderes vinduer og dører samlet til tilstandsgrad 1 (TG1) etter NS 3600:2018.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vann- og avløpsinstallasjoner

Installasjonene består av vannledninger i rør-i-rør system med fordelerskap plassert under oppvaskkum på kjøkken. Fordelerskapet er utstyrt med dreneringsrør med utløp til sluk på badet. Avløpsrør er i plast. Vegghengt toalett er tilkoblet innebygget sisterner. Det er registrert hovedstoppekran i luke på badet, plassert i plassbygget skap over sisternen. Stoppekraner i sisternen bak toalettet lot seg ikke stenge.

Merknader: Vurdering

Installasjonene fremstår med normal slitasje og uten synlige lekkasjer. Rør-i-rør systemet er hensiktsmessig utført med tilhørende drenering. Manglende funksjon på stoppekran representerer en risiko ved eventuell fremtidig lekkasje eller behov for avstengning.

Tilstandsgrad

Basert på alder, funksjon og observasjoner vurderes vann- og avløpsinstallasjoner samlet til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet defekt eller ufunksjonell hovedstoppekran.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap i hjørnet av kjøkkenet. Berederen er lekkasjesikret. Det er ikke kontrollert om berederen er tilstrekkelig understøttet i skapet, noe som kan utgjøre en belastningsrisiko over tid. Berederens produksjonsår er 1999.

Merknader: Vurdering

Bederen er av eldre dato og har overskredet sin forventede tekniske levetid. Manglende dokumentasjon på understøttelse representerer en usikkerhetsfaktor.

Tilstandsgrad

Varmtvannsbereder vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, basert på alder.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 15–20 år. Med produksjonsår 1999 har enheten overskredet sin levetid med god margin. Det anbefales utskifting for å redusere risiko for vannskader eller driftsavbrudd.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon, der frisklufttilførsel skjer via spalteventiler montert i vinduene. I badet er det etablert oppdriftsventilasjon gjennom ventil i vegg, men det er ikke etablert luftespalte under baderomsdør, noe som reduserer effektiviteten for luftgjennomstrømning til våtrommet. Kjøkkenet har en kullfilterventilator uten kanal for avkast til friluft, noe som betyr at matos og fukt fra matlaging resirkuleres innendørs.

Merknader: Ved vurdering av ventilasjonsløsningen etter NS 3600, legges det vekt på om det er tilfredsstillende avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft til alle rom, særlig våtrom. Manglende luftespalte i baderomsdøren er et tydelig avvik, og bruk av resirkulerende ventilator på kjøkkenet oppfyller ikke kravene til effektiv avtrekksventilasjon. Dette reduserer systemets evne til å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og fjerning av fukt og forurensninger.

Tilstandsgrad: TG2, da ventilasjonsløsningen samlet sett ikke oppfyller dagens krav til luftgjennomstrømning i våtrom og kjøkken, jf. NS 3600.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Anlegget fremstår som funksjonelt basert på visuell kontroll og informasjon innhentet ved befarng.

Vurdering

Det elektriske anlegget ble vurdert ved visuell inspeksjon. Det er ikke gjennomført kontroll av skjulte ledningsføringer eller koblingspunkter. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget, og det er ikke observert uregelmessigheter ved befarng.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Basert på NS 3600:2018 vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet dør i våtsone og manglende spalte for tilluft under dør.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Dette er begrunnet i sprekk i flis, misfargede fuger og øs silikonfuger i våtsone.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

I henhold til NS 3600:2018 vurderes membran og sluk til tilstandsgrad 2 (TG2). Dette er basert på alder, manglende dokumentasjon og skjult utførelse av membranen.

3.1 Andre rom

Gulv vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet skader i parkett, knirk og svikt, samt avskalling på fliser.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Basert på alder, funksjon og observasjoner vurderes vann- og avløpsinstallasjoner samlet til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet defekt eller ufunksjonell hovedstoppekran.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, basert på alder.

6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad: TG2, da ventilasjonsløsningen samlet sett ikke oppfyller dagens krav til luftgjennomstrømning i våtrom og kjøkken, jf. NS 3600.

Takstmannens vurdering ved TG3:



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 husordensreglene # 8 om røyking slik:

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

Forslag til vedtak

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

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 budsjettet.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet 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 fratrasket 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 budsjettet 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 Jønkn 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 slutføres 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 brannslukkingsutstyr.

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.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREKKELIA BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREKKELIA BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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://euti.penneo.com>.

Vedlegg 1

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 911 032
Kabel-TV	1 203 741
Bod	16 935
Eiendomsskatt	5 472
SUM INNKRREVDE 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 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 menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kathrine Sie fra OBOS er velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en 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 husordensreglene # 8 om røyking slik:

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rawand Mohammed

Følgende stilte til valg:

Rawand Mohammed

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jacob Broch-Due

Følgende stilte til valg:

Jacob Broch-Due

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ståle Brendryen
Jacob Broch -Due

Disse ble valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Ståle Brendryen
Jacob Broch -Due

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) 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 utskifting 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BREKKELIA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2017 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 naboopp ganger.

(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 opp ganger, 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 brannetatt 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 avskilte 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 karmen, 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 tilstilfeller 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.

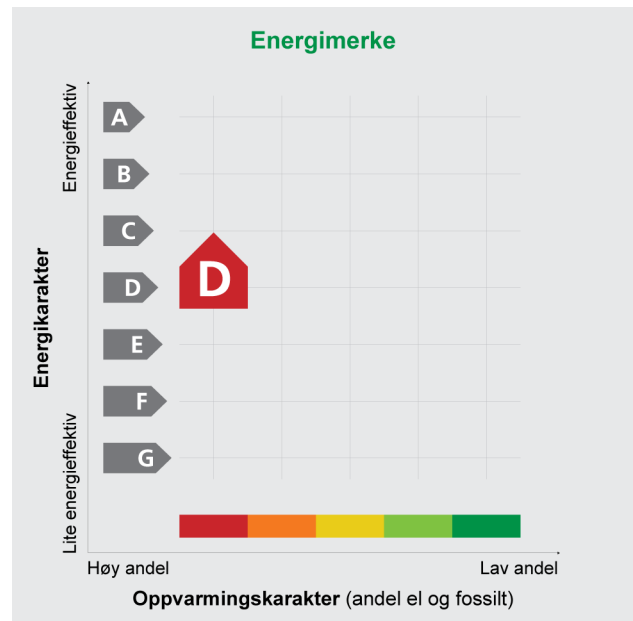
....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkelia 3 B
Postnr	0882
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	14
Gnr.	59
Bnr.	10
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1370234
Dato	15.03.2022

Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker
-------------	--------------------------------



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 1962
BRA: 46,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brekkelia 3 B	Gnr: 59
Postnr/Sted: 0882 Oslo	Bnr: 10
Leilighetsnummer: 14	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 15.03.2022 15:42:48	Byggnr:
Energimerkenummer: A2022-1370234	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	213,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	70,0
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	139,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7139 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5333 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7139 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7139 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7139 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------