NORDVIK

Breigata 14G

4 soverom | 100 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

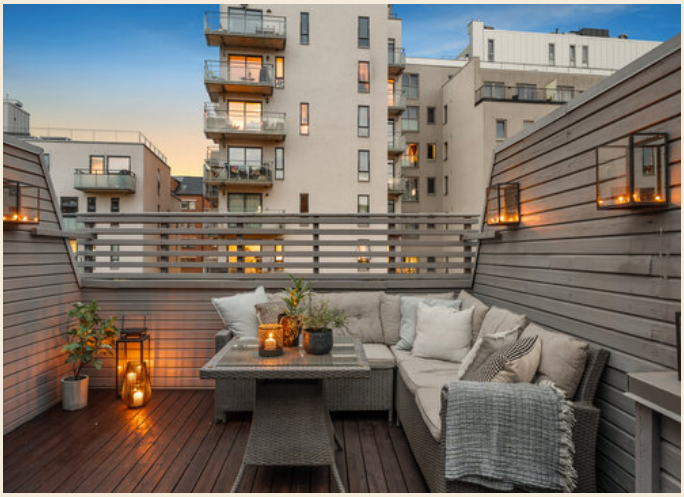
Breigata 14G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Rekkehus med solrik privat takterrasse midt i byen! Mulighet for hybel - A-konto fjernvarme - Tilbaketrukket i bakgård

Prisantydning	**7 140 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**8 997 922,-**
Fellesgjeld	**1 856 542,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**24 213,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

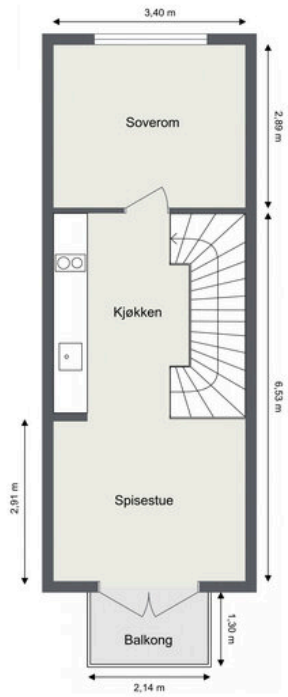
Velkommen til Breigata 14G - Et innholdsrikt rekkehus over 4 plan, attraktivt beliggende i indre gård på Grønland. Her bor du stille og rolig til med lite biltrafikk, samtidig som du har kort vei til byens fasiliteter. Boligen er en del av et større borettslag fra 2009 og har en smart, godt utnyttet planløsning.

I 2026 ble det lagt nye gulvoverflater i hele boligen, samt malt vegg- og himlingsflater
Solrik privat takterrasse på hele 26 kvm med mulighet for møblering i flere soner
Barnevennlig område med T-bane, buss og trikk i umiddelbar nærhet
Mulighet for hybel med potensielt 13.000 i leieinntekt
Fellesgjelden har kun 4,05% rente! IN-ordning mulig
A-konto fjernvarme og varmtvann inkl
Ingen forkjøpsrett eller dok.avg
Lekeplass og sykkelbod
Mulighet for garasjeleie
Skjermet bakgård

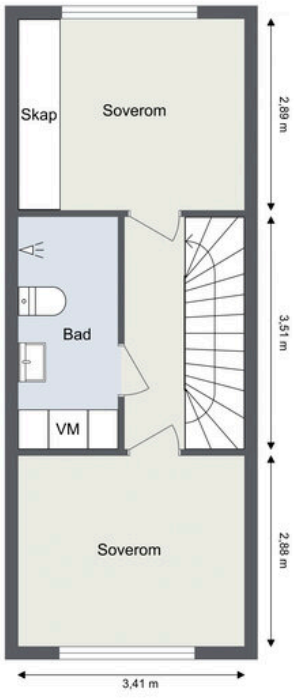
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Tyder



Tyder

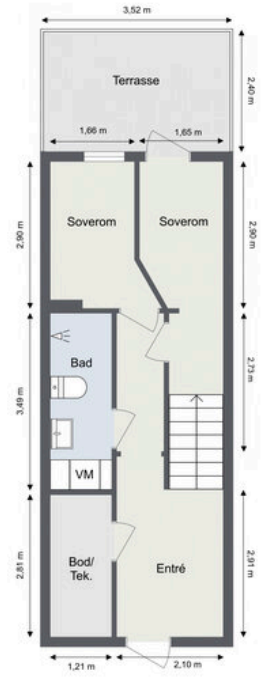


3. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Tyder



Tyder



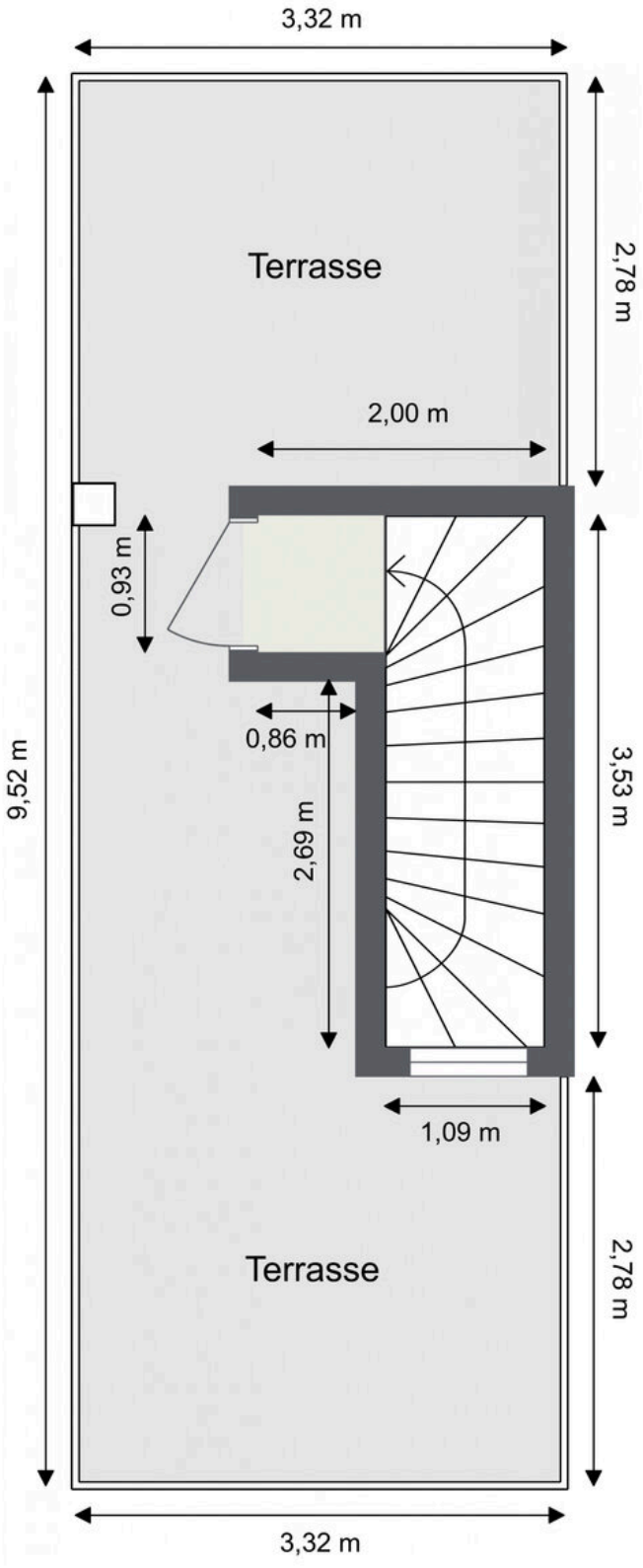
Alternativ planskisse

Alternativ 1. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Tyder























































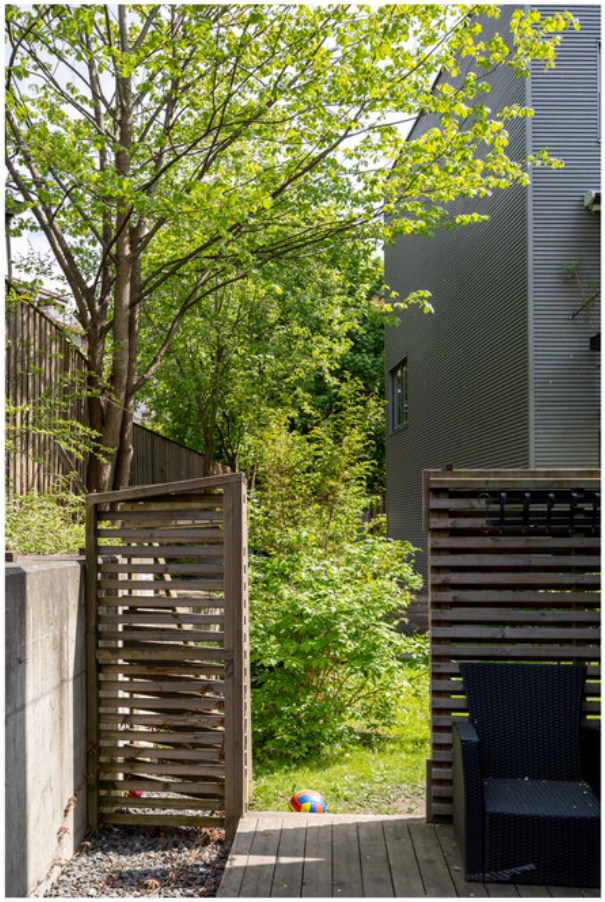


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0035/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Breigata 14G, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 471 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 90 i Borettslaget 4 Blocks, org.nr. 992820462

Selgere
Matthijs Van Der Voorst
Isabelle Christina Maria Jenny Persson

Kjøpesum og omkostninger
7 140 000,- (Prisantydning)
1 856 542,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 996 542,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 997 922,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 007 422,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Bad, entré, to soverom og bod.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse med adkomst fra et soverom.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Bad, gang og to soverom.
Total BRA: 32 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Trapperom.
Total BRA: 4 kvm.
TBA: 26 kvm. Takterrasse på tilnærmet hele taket over boligen.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Boligen disponerer en kjellerbod i nabobygget
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Rekkehus over 4 etasjeplan med henholdsvis 1.-, 2.- og 3. etasje, samt en takterrasse og et innvendig trapperom i 4. etasje.

1. etasje: Bad, entré, to soverom og bod.
2. etasje: Kjøkken, stue og spisestue.
3. etasje: Bad, gang og to soverom.
4. etasje: Trapperom.

Standard
Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med ny benkeplate, kum og kjøkkenarmatur fra 2026 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget. Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom 1. etasje:
Flislagt baderom med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Baderom 3. etasje:
Badet er fra byggeåret og er likt som badet i 1. etasje. Det er nytt servantskap, servant, speil og servantarmatur fra 2026. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, benkeplate over vaskemaskinen, dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
- Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, vinylbelegg i bod, laminat for øvrig.
- Gulvoverflater er fra 2026, bortsett fra i bod.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
Sparklet og malte overflater.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom i 1. etasje.
- Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er montert i fordelerskapet i 1. etasje. Det er også fordelerskap for vann i soverom mot badet i 3. etasje.

Vannbåren varme:
- Felles fjernvarme tilknyttet radiatorer i entreen og i 4 soverom.
- Fordelerskap og stoppekraner for anlegget i samme skap som fordeling for vannrør i veggluke på soverom i 1.- og 3. etasje.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Aggregatet er montert i boden.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden. Kursoversikten samsvarer med antall sikringer.

Trapper:
Trapp og håndløper i furu mellom 1. og 2. etasje. Trappen er lukket med opptrinn og utgjør avgrensning mot underliggende soverom. Tilsvarende trapper mellom øvrige trinn.

Generelle opplysninger:
- Felles oppvarming tilknyttet fjernvarme i borettslaget.
- Felles varmtvann i borettslaget.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Våtromsgulv - Bad, 1. etasje: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger - Bad, 1. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Våtromsgulv - Bad, 3. etasje: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger - Bad, 3. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje: TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

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

Parkering
I følge selger er det mulig å leie parkeringsplass i Norbygata parkeringshus for kr. 3.260 pr mnd. Pt. er det 57 ledige plasser til leie.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026:
- Nye gulvoverflater i hele boligen, bortsett fra bod.
- Malt vegger og himlinger, bortsett fra bod.
- Fjernet én vegg i entré, og åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken.
- Ny benkeplate i kjøkken, med kum og kjøkkenarmatur.
- Nytt servantskap, servant, speil og servantarmatur i bad i 3. etasje.
- Byttet ett råteskadet kledningsbord på rekkverk på takterrasse.

- Beiset gulv på takterrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det er satt opp en vegg i soverom på 1etasjen.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgården har blitt oppgradert under veies. Nye boder for sykler osv.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: Det er mulig med hybel i 1 etasjen. Mange av de andre rekkehusen har endret til hybel.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Styre melder at felleskostnadar blir redusert med 10% frå februar 2025.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Drenering:
Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Fundamenter:
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Terrengforhold rundt boligen:
Terrenget i forkant av boligen er bestående av felles tomtegrunn i borettslaget. I bakkant av boligene er det terrasse.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med liggende og stående malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjon:
- Flatt oppforet dekke, tekket med papp.
- Yttertaket består av en takterrasse med terrassebord på dekket. Det er synlig papp oppunder vegger og kledning på terrassen.

Taktekking og membraner:
Yttertakets tekking er ikke kjent. Dette er dekket med snø under befaringen og derfor ikke undersøkt.

Ytterdører:
- 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt.
- 2. etasje: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.
- 4. etasje: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Terrasser og balkong:
- 1. Etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 8 kvm. Terrassebord på dekket. Levegger i sider mot naboterrassen.
- 2. etasje: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 3 kvm. Terrassebord på dekket og rekkverk i metall og plater.
- Takterrasse på tilnærmet hele taket over boligen, ca. 26 kvm. Terrassebord på hele terrassen. Vegger avgrenser mot naboterrasser. Alle veggene er kledd med malt panel. Del av takkonstruksjonen utgjør rekkverket.

Rekkverk og annen fallsikring:
Levegger mot naboterrasser.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Rekkverk og annen fallsikring:
Det er påvist noe råte på enkelte bord på sidevegger mot naboterrasser. Disse bordene bør skiftes ut for å hindre at råten spres seg. Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-.

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

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og kjøleskap kan kjøpes.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at gjennomsnittlig årlig strømforbruk er på ca. 3 491 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 24 213,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, bredbånd, renter og avdrag, a-konto fjernvarme og forretningsfører.

Bredbånd: 149,-
Renter og omkostninger IN 2: 6 288,-
Felleskostnader 1: 7 382,-
Avdrag lån IN 2: 8 450,-
Fjernvarme: 1 944,-

Det er mulig å nedbetale fellesgjelden 2 ganger pr år. Ved full innfrielse vil felleskostnadene gå ned til 9.475 pr mnd. Merk at fellesgjelden til borettslaget er et husbanklån og renten er kun 4,05%. Dette er en meget gunstig rente.

Borettslaget betaler et a-kontobeløp hver måned til fjernvarme. Fjernvarme avregnes ved årsslutt, og beboer vil enten bli fakturert eller kreditert basert på forbruk beregnet av Ista.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- TV.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 223 717,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 894 869,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Utbedring av heis.
- Individuell måling.
- Justere dører/vinduer.
- Tetting av tak rekkehusene.

Kommende 5-års periode
- Ventilasjonsrens av kanaler til tak.

- Maling oppganger og trapper i blokkene.
- Høyden på rekkverk takterrasse på nr. 20 bør vurderes.
- Det vurderes maling av bygg de kommende årene.

Informasjon fra styreleder pr. januar 2026:
Felleskostnader - ingen plan om øking nå. Styret jobber jevnlig med å redusere kostnader, og kutta fra februar 2026 felleskostnadene med 10%. Felleskostnadene er beregnet ut i fra borettslagets kostnader og fordelt ut i fra andelens størrelse.

Borettslagets lån er i Husbanken med særlig gunstig flytende rente. Det er fra 2021 blitt mulig å foreta individuell innbetaling (IN-ordning). Som del av dette er vi del av et sikringsfond. Husbanklåna hadde avdragsfrihet de første åra, men det er ikke noe avdragsfrihet(eller mulighet for det) nå.

Borettslaget har òg et mindre likviditetslån fra OBOS som det p.t. står att ca. en halv million på. Dette er ikke regnet som fellesgjeld per andel og er ikke del av IN-ordninga.

Rekkehusene ble vasket og malt i 2020, og blokkene ble vasket med drone i 2024. Det har vært noe problem med råte kring vinduene, og de vinduene som er meldt inn påvirka av dette ble fikset i 2024.

Det vil i 2026 bli skiftet ut belysning i bakgården. Visse lamper i blokkene vil òg bli skiftet.

Det er vedtatt å bygge ut inngangspartiet til Breigata 12 grunna hensetning av gjenstander og oppholdssted for narkomane, som er ganske plagsomt for de som bor der. Tidspunkt for dette er ikke fastsatt, men det antas i løpet av 2026. Kostnadene for dette er bygd inn i budsjettet.

Det er mulig feilbygd konstruksjon på rekkehusene, der det sannsynligvis vil være behov for å skifte ut noe takpapp/beslag for alle oppgangene. Det kan hende at det vil være behov for mer arbeid. Om det er behov for utskifting av noe mer, vil kostnaden være i størrelsesorden som kan medføre opptak av mer lån eller øke felleskostnadene. I skrivende stund ser det ikke ut som at det er behov for dette, da det er gjort midlertidig retting i 2025 som vil vare noen år til det er behov for å ta større vedlikehold på alle tak.

Det tidligere vurdert å male alle trappeoppganger og inngangspartier i Breigata 12, 18 og 20. Det blir også vurdert flislegging av trapper i samme blokker. Det er ikke godkjent av generalforsamlinga, og derfor ikke med i budsjett eller arbeidsplaner. Beboere i blokkene kan ta initiativ til dugnad for maling, hvor borettslaget dekker materiale - dette er gjort i 2025 av de som bor i Breigata 12.

Borettslaget er til for at personer skal bo i, og det skal ikke være investeringsobjekter for utleie - normalt sett blir ønske om utleie avvist med mindre det er lovmessig krav til godkjenning i Borettslagsloven. Borettslaget tillater ikke utleie på Airbnb eller lignende utover det som er lovmessig åpning for, og vi tilrettelegger heller ikke for slik aktivitet.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 856 542,-pr. 05.05.2026

Borettslaget har tre lån hos Husbanken som fordeler seg på følgende måte:

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11501672 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: 21 472 500,-
Andel av saldo: 1 856 542
(siste termin 01.02.2040)

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 05.05.2026: 28 140 848,-
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.08.2039)

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 05.05.2026: 51 403 268,-
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.08.2040)

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget har i generalforsamling i 2020 vedtatt IN-ordning. Den kom på plass 1/5-21. Innfrielser kan foretas 2 ganger i året; 1/5 og 1/11. Pengene ved en innfrielse må være på borettslagets konto innen 10 dager før fristen for innfrielse. Kontakt forvalter dersom du ønsker å innfri din andel av fellesgjelden. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 101 620,- pr. 31.05.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr. 5.849.755.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Maks. to husdyr pr. husstand.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441588

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 399 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området er særdeles sentralt og herfra når du "alt" innen kort gange.

Boligen ligger svært sentralt til på Grønland, rett ved Botanisk hage. Gangavstand til forretninger, dagligvareforretning, kollektivtilbud, treningssentre, restauranter og kafeer. For øvrig finner man alt av servicetilbud i Oslo sentrum, kun en busstur fra boligen. En kort spasertur unna finner du Akerselva som går fra Sentrum til Maridalen, samt flere flotte parker og grøntområder i nærområde. Rett ved leiligheten ligger vakre Botanisk hage, som er den grønne lungen til hele Gamle Oslo. Tøyen Torg er blitt et yrende samlingspunkt for hele området. Gangavstand fra leiligheten til bading på Sørenga og kort vei til urbane Grunerløkka.

Med kun få minutters gange fra leiligheten finner du blant annet Teaterplassen. Ved Teaterplassen ligger også den populære kaféen og baren Oslo Mekaniske Verksted. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen. Like ved er Torggata med yrende liv, handel, kulturopplevelser og serveringssteder. I enden av Torggata er Youngstorget. Torggata fungerer også som en viktig ferdselsåre for gående og syklende mellom Karl Johan/sentrum og Grünerløkka.

Det er kort vei til servicefasiliteter, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Få minutter gange til Oslo Bussterminal og Oslo S/Karl Johans gate.

Skoler og barnehager
Vahl skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med garasjekjeller datert 31.03.2013.

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

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelser og det som er byggemeldt og godkjent. Deler av planløsningen er endret sammenlignet med godkjente plantegninger. I de godkjente tegningene er 1. etasje registrert med ett soverom, mens rommet i dag er delt opp slik at etasjen har to soverom. Endringene vurderes ikke å være i strid med krav til oppholdsrom, lysforhold eller rømningsveier.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene

i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretning, kontor og bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Breigata 18 - 20 - Innvendig endring i næringslokaler. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/19331.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

992820462/90:
20.05.2026 - Dokumentnr: 554696 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Borettslaget består av 98 andeler.
- Borettslaget har innleide vaktmestertjenester som utfører oppdrag for fellesskapet.

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 208,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 191 101,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Breigata 14G

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole		8 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	11 min 0.9 km

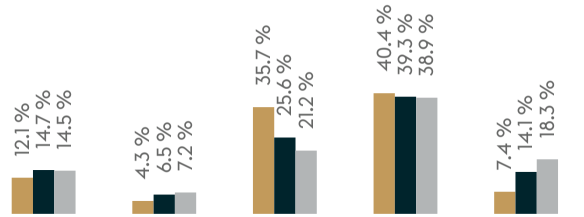
Offentlig transport

Hausmanns bru	Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nybrua i Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	7 min 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Breigata barnehage (1-5 år)	26 barn	2 min 0.2 km
Lille Grønland barnehage (0-2 ...	25 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (...	58 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Jensens Have ballbinge	2 min
Urtehagen balløkke	4 min
Harald's Gym	5 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BREIGATA 14 G, 0187 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 471 301 Oslo kommune.
Rekkehus i borettslag



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann



BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Dato befaring:	11/02/2026
Utskriftsdato:	21/05/2026
Oppdragsnummer:	98922
Referansenr:	

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over 4 etasjeplan med henholdsvis 1.-, 2.- og 3. etasje, samt en takterrasse og et innvendig trapperom i 4. etasje.

Standard

Boligen er normalt godt vedlikeholdt med normalt god standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026: Nye gulvoverflater i hele boligen, bortsett fra bod. Malt vegger og himlinger, bortsett fra bod. Fjernet én vegg i entré, og åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken. Ny benkeplate i kjøkken, med kum og kjøkkenarmatur. Nytt servantskap, servant og servantarmatur i bad i 3. etasje. Byttet ett råteskadet kledningsbord på rekkverk på takterrasse. Beiset gulv på takterrasse.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2009, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)

Tilstandsgrad 3:

- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Isabelle Christina Maria Jenny Persson
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud, Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	11/02/2026: Eier: Matthijs Van Der Voorst, Takstmann: Bjørn Fosser. 20/05/2026: Eier: Matthijs Van Der Voorst, Takstmann: Michael Moe Askautrud.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus i borettslag

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 471
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	399.3 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget 4 Blocks
Adresse:	Breigata 14 G, 0187 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget 4 Blocks
Organisasjonsnr:	992 820 462
Eier:	Isabelle Christina Maria Jenny Persson og Matthijs Van Der Voorst
Andelsnummer:	90

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/05/2026	Befaring av utbedringer utført etter opprinnelig befaring, som beskrevet i konklusjonen. Øvrige forhold/bygningsdeler ble ikke inspisert.	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Eier	11/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	18/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	2009

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	32	0	0	8
2. etasje	32	0	0	3
3. etasje	32	0	0	0
4. etasje	4	0	0	26
Sum bolig:	100	0	0	37
Sum BRA:	100			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, To soverom, Bod		
2. etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue		
3. etasje	Bad, Gang, To soverom		
4. etasje	Trapperom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering og utvendige grunnforhold. Felles oppvarming tilknyttet fjernvarme i borettslaget. Felles varmtvann i borettslaget.

Lovlighet

Beskrivelse:	Deler av planløsning er entret i forhold til godkjente plantegninger. Endringene er ikke lovstridige med tanke på oppholdsrom, lysinfall eller rømningsvei.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terrenget i forkant av boligen er bestående av felles tomtegrunn i borettslaget. I bakkant av boligene er det terrasse.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende og stående malt/beiset trepanel .
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Flatt oppforet dekke, tekket med papp. Yttertaket består av en takterrasse med terrassebord på dekket. Det er synlig papp oppunder vegger og kledning på terrassen.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertakets tekking er ikke kjent. Dette er dekket med snø under befaringen og derfor ikke undersøkt.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt.
2. etasje: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.
4. etasje: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Balkongdøren i 4. etasje har noe lysgjennomslipp i øvre del. Dette indikerer at døren og/eller karmen er noe skjev, og kan medføre luftlekkasjer, samt noe risiko for vanninntrengning. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering, men døren bør justeres. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 1. Etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 8 m². Terrassebord på dekket. Levegger i sider mot naboterrassen.
2. etasje: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 3 m².
Terrassebord på dekket og rekkverk i metall og plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Takterrasse på tilnærmet hele taket over boligen, ca. 26 m². Terrassebord på hele terrassen. Vegger avgrenser mot naboterrasser. Alle veggene er kledd med malt panel.
Del av takkonstruksjonen utgjør rekkverket.

Tilstandsvurdering: Det er noe sprekkdannelser og værslitasje på terrassebord TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Levegger mot naboterrasser.

Tilstandsvurdering: Det er påvist noe råte på enkelte bord på sidevegger mot naboterrasser. Disse bordene bør skiftes ut for å hindre at råten spres seg. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom i 1. etasje.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er montert i fordelerskapet i 1. etasje.
Det er også fordelerskap for vann i soverom mot badet i 3. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Felles fjernvarme tilknyttet radiatorer i entreen og i 4 soverom.
Fordelerskap og stoppekraner for anlegget i samme skap som fordeling for vannrør i veggluke på soverom i 1.- og 3. etasje.

Tilstandsvurdering: I dette punktet er det kun radiatorene og at det ikke er observert lekkasje fra noen rør, som ligger til grunn for tilstandsvurderingen. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Aggregatet er montert i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
2. etasje: Stue og kjøkken.
3. etasje: Begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Trapp og håndløper i furu mellom 1. og 2. etasje. Trappen er lukket med opptrinn og utgjør avgrensning mot underliggende soverom.
Tilsvarende trapper mellom øvrige trinn.

Alle trappene har håndløpere og rekkverk i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret., med ny benkeplate, kum og kjøkkenarmatur fra 2026.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, vinylbelegg i bod, laminat for øvrig. Gulvoverflater er fra 2026, bortsett fra i bod.

Tilstandsvurdering: Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser ved entrédøren. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i kun få fliser, men forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering, og da det kun er hulromslyd under noen få fliser ved døren. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden. Kursoversikten samsvarer med antall sikringer. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Nei
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeåret.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er utført banketest med på flisene, og ikke funnet bom eller hulromslyd.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk i luke under fordelerskapet i soverommet. Det ble ikke påvist fukt ved målingen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret og er likt som badet i 1. etasje.

Det er nytt servantskap, servant og servantarmatur fra 2026.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er utført banketest med på flisene, og ikke funnet bom eller hulromslyd.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate over vaskemaskinen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant fra 2026.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Det er inspeksjonsluke fra soverommet mot badet. Det er synlig at badet er oppført med stålstendere, og det kan derfor ikke måles med pigger i treverk. Det er ikke synlige merker etter fukt.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Der Voorst Matthijs Van	9578-5999-4-5420838	2026-05-18 18:41:08
Isabelle Persson	9578-5998-4-3206403	2026-05-18 18:33:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Breigata 14G, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Matthijs Van Der Voorst, Isabelle Christina Maria Jenny Persson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92668809
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: fasaden ble tatt i 2020

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt opp en vegg i soverom på 1etasjen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja det har vert kontroll av ventilasjon av og til.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgården har blitt oppgradert under veies. Nye boder for sykkler osv. Grønnområden, lekeplass.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig med hybel i 1 etasjen. Mange av de andre rekkehusen har hybel.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styre melder at felleskostnadar blir redusert med 10% frå februar 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Isabelle Persson	**2026-05-18**	**Der Voorst Matthijs Van**	**2026-05-18**

Identifikasjon

Isabelle Persson

Identifikasjon

Der Voorst Matthijs Van

Signicat

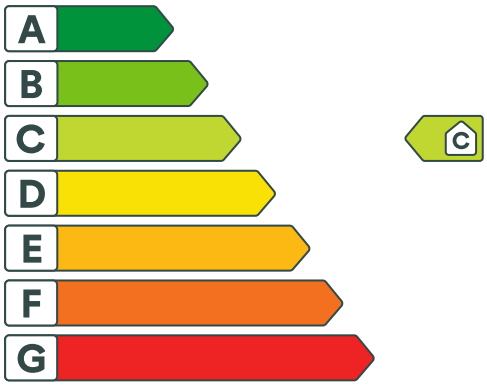
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Breigata 14G, 0187 OSLO	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297211**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81816808**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
100,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
100,99 kWh/m²	**17 752 kWh**



Breigata 14G, 0187 OSLO

Detaljering

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



Breigata 14G, 0187 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Boligopplysninger:

Borettslaget 4 Blocks		**Vår ref.:**	241/90
Breigata 14 G		**Type:**	Frittstående borettslag
0187 OSLO		**Eiere:**	Isabelle Christina Maria Jenny Persson
Organisasjonsnr:	992 820 462	**Andelsnr:**	90

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **24 213**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	149
	Renter og omkostninger IN 2	6 288
	Felleskostnader 1	7 382
	Avdrag lån IN 2	8 450
	Fjernvarme	1 944

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 856 542	Gjeld siste årsoppg.:	1 912 600
Klient ajourf. lån:	124 577 780,87	Klient gj. s. årsoppg.:	108 604 931

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11501672 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: 21 472 500
Andel av saldo: 1 856 542
(siste termin 01.02.2040)

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 05.05.2026: 28 140 848
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.08.2039)

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 05.05.2026: 51 403 268
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.08.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Parmdeep Singh
Adresse:	Breigata 12
Postnr/-sted:	0187 OSLO
E-post:	styret@4blocks.no
Webside:	http://www.4blocks.no/

Parkering: Ingen parkering til eie eller utleie i borettslaget

Borettslaget har i generalforsamling i 2020 vedtatt IN-ordning. Den kom på plass 1/5-21. Innfrielser kan foretas 2 ganger i året; 1/5- og 1/11. Pengene ved en innfrielse må være på borettslagets konto innen 10 dager før fristen for innfrielse. Kontakt forvalter dersom du ønsker å innfri din andel av fellesgjelden. Borettslaget betaler et a-kontobeløp hver måned til fjernvarme. Fjernvarme avregnes ved årsslutt, og beboer vil enten bli fakturert eller kreditert basert på forbruk beregnet av Ista.

Husdyrhold: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Maks. to husdyr pr.husstand.

Boligopplysninger:

Borettslaget 4 Blocks
Breigata 14 G
0187 OSLO

Vår ref.: 241/90
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Isabelle Christina Maria Jenny Persson

Organisasjonsnr: 992 820 462

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 912 600	Andre inntekter:	1 799
Annen formue:	101 620	Utgifter:	88 732		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 230/469

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441588

Borettslaget 4 Blocks



Ordinær generalforsamling | 2025

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks - Mandag 16.06.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Borettslaget 4 Blocks

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid: mandag 16.06.2025 kl. 18:00
Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.
Regnskapet viser et overskudd på kr. 7.240.705.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 200.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Fullmakt til å nedbetale OBOS-lånet

Bakgrunn: I 2019 hadde ikke borettslaget penger til å dekke løpende utgifter etter flere år med store utgifter og det ble besluttet at det var behov for å ta opp et lån på kr 1.000.000 for å håndtere løpende og nødvendige utgifter.

Status i dag: Det har blitt jobbet mye med bedring av likviditet, samtidig som det ved flere anledninger har dukket opp uforutsette, store kostnader som har gjort det vanskelig å tilbakebetale dette lånet i sin helhet. Styret vurderer likviditeten løpende, og ser nå at borettslaget nærmer seg en situasjon der nedbetaling kan gjennomføres.

Lånet som ble inngått er utenfor Husbanken, og derfor på andre vilkår. Lånet har 6,2% rente opp mot de andre lånene som har 4,5% rente. Vi har betalt ned over halvparten, så restgjeld er p.t. 446 000kr. Om vi hadde hatt mulighet til å nedbetale lånet nå, vil vi spare ca 50 000 kr i renter og gebyr mellom nå og lånets avtalte avslutning i 2029 med nåværende rentesats. Styret må vurdere likviditeten og andre prosjekter før nedbetaling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å nedbetale nevnte lån når likviditeten tilsier det.

Styrets innstilling: Styret ønsker å gjennomføre denne nedbetalingen så snart det lar seg gjøre, men det er også noen vurderinger rundt planlagt vedlikehold som må gjøres før dette kan betales. Det ønskes derfor en fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre denne nedbetalingen når styret ser at dette kan gjennomføres.

6.2 Fullmakt til gjennomføring av vedtatt utbygging av inngangsparti i Breigata 12

Bakgrunn:
På generalforsamlingen i 2020 ble det gitt fullmakt til å bygge ut inngangspartiet i Breigata 12 og oppføre sykkelskur i bakgården, med en samlet kostnadsramme på 700 000 kr. Sykkelskuret ble ferdigstilt kort tid etter, og vi fikk innvilget støtte fra Oslo kommune for dette.

Bygging av sykkelskuret hadde førsteprioritet, og mens dette pågikk ble ulike løsningsforslag for utbygging av inngangspartiet tegnet av arkitekter, og det er brukt en del tid på søknad og dialog med Oslo kommune for å få det godkjent.

Siden utbygging av inngangspartiet har vist seg å bli ganske dyrt og ikke kunne gjøres innen kostnadsrammen fra generalforsamlinga, er andre tiltak blitt utprøvd som belysning, justering av lukketider på dørene våre, avtale om at parkeringsgarasje skal være nattelåst og lignende.

Tiltakene har ikke vært nok, og problematikken med uønskede personer som særlig

på nattetid bruker det skjermede området framfor døra vår til opphold med sprøyter og andre ting som ligger igjen, er fortsatt et problem.

Status i dag:
Styret mener at problemstillingen med uønskede personer som oppholder seg foran innangsdøra og som medfører ubehagelige situasjoner for beboerene våre ikke kan løses på særlig andre måter enn utbygging.

Styret mener det nå er et bedre tidspunkt å gjennomføre det gjenstående tiltaket – utbyggingen av inngangspartiet i Breigata 12 – slik det ble vedtatt i 2020.

Kostnadsramme:
Det foreligger flere ulike alternativer - fra enkel utbygging rent for øking av sikkerhet til en mer omfattende løsning hvor det arealet som skapes blir brukt til noe nyttig for borettslaget - som toalett for håndtverkere (eller beboere som skal pusse opp badet sitt) til utleiehybel for beboere som har besøk.

Estimater for ombygging spriker fra 500.000 kr til 1.500.000 kr, men det understrekes at dette er grove estimater og vil endre seg da byggebransjen har hyppige justeringer av priser for tiden, særlig på grunn av kostnad på materiale. Det vil legges vekt på å holde nivået så lavt som mulig.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre utbygging av inngangspartiet i Breigata 12, i tråd med tidligere vedtak og innenfor kostnadsrammen kr. 500.000 til kr. 1.500.000.
Styrets innstilling:	Selv om det allerede foreligger et vedtak, ønsker styret en oppdatert fullmakt til å sette i gang tiltaket. Det er naturlig å forvente at kostnadsnivået vil være høyere enn i 2020, og styret vil innhente pristilbud før eventuell igangsetting. Gjennomføring forutsetter at tiltaket lar seg realisere innenfor en økonomisk forsvarlig ramme for borettslaget.

7. Budsjettforslag for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Budsjettet viser et overskudd på kr. 5.849.755.

Renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med renteendringer og innfrielser. Innbetalinger til fjernvarme justeres gjennom året basert på antagelser om totale kostnader ved årsslutt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Parmdeep Singh
Styremedlem, Inger Tone Kleven
Styremedlem, Silje Fossøy
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad
Styremedlem, Lis-Iren Kjæran Pedersen
Styremedlem, Mark Kagabo Kibibiro
Styremedlem, Kiran Altaf
Varamedlem, Mats Brekke
Varamedlem, Kamran Nabi

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Parmdeep Singh er ikke på valg, sitter til 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Fossøy er ikke på valg, sitter til 2026.
Inger Tone Kleven er ikke på valg, sitter til 2026.
Kiran Altaf er ikke på valg, sitter til 2026.
Mark Kagabo Kibibiro er på valg.
Andreas-Johann Ulvestad er på valg.
Lis-Iren Kjæran Pedersen er på valg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Kamran Nabi er på valg.
Mats Brekke er på valg.

8.4 Valg av valgkomité

Styret har siden forrige årsmøte hatt fullmakt til å utnevne valgkomite.
Styret ønsker at kandidater melder seg til valgkomiteen til dette årsmøtet.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Borettslaget 4 Blocks
Styret

Borettslaget 4 Blocks

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Parmdeep Singh, Breigata 12
Styremedlem, Inger Tone Kleven, Breigata 12
Styremedlem, Silje Fossøy, Breigata 20
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad, Breigata 14 C
Styremedlem, Lis-Iren Kjæran Pedersen, Breigata 12
Styremedlem, Mark Kagabo Kibibiro, Breigata 20
Styremedlem, Kiran Altaf, Breigata 18
Varamedlem, Mats Brekke, Breigata 14 F
Varamedlem, Kamran Nabi, Breigata 14 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 98 andeler. Selskapets navn er Borettslaget 4 Blocks med org.nr.: 992820462 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93323768.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes inn til Gjensidige. Dette er noe som gjøres av styret.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget 4 Blocks bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 7.240.705.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra arbeid på tak på rekkehus som ble budsjettert med kr 1.000.000 høyere på grunn av informasjon styret satt på da budsjettet ble utarbeidet. Underveis i arbeidet fikk styret noe endret informasjon og omfang av arbeidet ble redusert. Viser til avsnitt om gjennomført vedlikehold.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året fulgt opp daglig drift og vedlikehold i borettslaget, håndtert henvendelser fra beboere, og hatt jevnlig dialog med vaktmester, leverandører og håndverkere. Vi har jobbet med flere vedlikeholdsprosjekter, behandlet forsikringssaker, og tatt stilling til reklamasjoner og utbedringer. I tillegg har vi planlagt fremtidige tiltak og hatt fokus på å sikre en god og trygg bomiljø for alle beboere.

Utført vedlikehold / innkjøp 2024

Ventilasjon i borettslaget

Det har vært enkelte feil i ventilasjonsanlegget i Breigata 12, som nå er utbedret av Hamstad – vår faste serviceleverandør for ventilasjon. En defekt vifte ble byttet ut.

I blokkene Breigata 18–20 har det også vært problemer med uønsket lukt i enkelte leiligheter. Dette antas å skyldes næringsvirksomheten i lokalene under boligene. Vi er i dialog med utleier, men prosessen går dessverre tregt. Saken er meldt inn til kommunen, og vi håper de kan bistå oss videre.

For å sikre best mulig luftkvalitet i leilighetene, skiftes filtrene i ventilasjonsanlegget fire ganger i året.

Rekkehusene har egne ventilasjonsaggregater, og andelseiere er selv ansvarlige for å bytte filtre to ganger årlig. De får disse utlevert fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, eller det er gjort inngrep i strid med våre retningslinjer, kan merkostnader for utbedringer bli fakturert den enkelte andelseier.

Mer informasjon om ventilasjon og godkjente kjøkkenhetter finnes på vår nettside: www.4blocks.no

Varme

Varmen har i hovedsak fungert godt det siste året, med kun noen få tilfeller av driftsstans. Det oppsto enkelte oppstartsproblemer da Holter startet opp varmeanlegget før vinteren. Det ble da avdekket en feil på en shuntventil, som førte til redusert varmeleveranse fra Celsio. Feilen ble rettet etter noen dager, og anlegget har siden fungert som det skal.

Varmeanlegget ble som vanlig gjennomspylt, og det gjennomføres filterskift flere ganger i året for å sikre god gjennomstrømning og optimal drift.

Vinduer og dører

Et vindu som hadde fått omfattende råteskader er nå utbedret. I tillegg har vi utbedret

flere balkongdører, blant annet ved å feste eller bytte ut løse og knekte lister.

Arbeidet med justering av dører og utskifting av vinduer fortsetter fortløpende. Det gjenstår fortsatt noen balkongdører som trenger justering, og dette vil bli fulgt opp videre.

Lys

Det har blitt jobbet med å bytte ut defekte lyspærer i bakgården, men det har vist seg vanskelig å skaffe riktige lyspærer. Vi fikk tak i noen få, som ble byttet ut i løpet av vinteren.

Det arbeides nå med å finne nye lamper til bakgården som både gir bedre lys og benytter lettere tilgjengelige pærer – eventuelt LED.

Det gjenstår også å bytte ut noen lamper inne i blokkene, og dette vil tas samlet med utskiftingen av utelampene.

VVS

Det har nylig oppstått problemer med et avløpsrør i Breigata 12. Røret hadde sklidd fra hverandre, noe som førte til vannlekkasje i 8. etasje. Røret er nå satt på plass igjen.

Takstmann er i gang med å kontakte berørte andelseiere og kartlegge omfanget av skadene. Det ble sendt ut informasjon til hele blokka, og andelseiere oppfordres til å melde fra dersom de oppdager tegn til fukt.

Utbygging ved inngangen til B12

Utbyggingen av inngangspartiet til Breigata 12 ble satt på vent i fjor, men prosjektet er nå tatt opp igjen. Det arbeides med å finne en egnet løsning og forberede innsending av rammesøknad.

Dette gjøres i samarbeid med Kritt Arkitekter, som også bisto oss i den tidligere fasen. Rammesøknaden forventes sendt inn etter sommeren.

Kameraovervåking

Det har vært noen tekniske feil på enkelte av overvåkningskameraene i borettslaget. Disse blir nå gjennomgått og byttet ut fortløpende.

Målet er å sikre god dekning og driftssikkerhet, slik at kameraene fungerer som de skal og bidrar til økt trygghet i fellesområdene. Vi vurderer også muligheten for å oppgradere enkelte av kameraene.

Renovasjon

Det har ikke vært noen større utfordringer knyttet til papiravfall det siste året, i motsetning til tidligere perioder hvor dette skapte problemer. Dagens løsning fungerer godt, og det er derfor ikke behov for endringer så lenge rutinene følges.

Avfallsskuret holdes låst, og vaktmester sørger for rydding og sammenpressing av papp to ganger i uken. Dette bidrar til god orden og at avfall ikke hoper seg opp.

Forsikringssaker

Det siste året har det vært flere forsikringssaker, og disse har krevd en del tid og oppfølging. De fleste skadene gjelder vannlekkasjer og er nå utbedret, eller i ferd med å bli det.

En lekkasje i taket på ett av rekkehusene er utbedret av Drogseth Bygg AS. Det ble også påvist tilsvarende mangler på taket over trappehuset for samtlige rekkehus. Innledningsvis

ble dette vurdert som alvorlig og kostnadskrevende, men etter grundige vurderinger fra flere tekkefirmaer og takstmann, konkluderte man med at full utskifting ikke var nødvendig. Lokal utbedring er tilstrekkelig for å sikre godkjenning og hindre vanninntrenging.

Vi arbeider nå med å finne en egnet aktør til å gjennomføre disse lokale utbedringene.

I tillegg er det utbedret en mindre skade på taket til Breigata 20.

ISTA – Individuell måling

I løpet av året har vi sagt opp avtalen med ISTA om individuell måling av varmtvann og oppvarming. Dette ble gjort for å unngå automatisk fornyelse av en ny 10-årsavtale, som også ville ha medført et omfattende og kostbart bytte av sendere i samtlige leiligheter.

Vi har erfart at kostnadene knyttet til målingene har vært høye, og styret har til tider vært misfornøyd med tjenestene fra ISTA. For øyeblikket har vi kun en løpende administrativ avtale med dem, mens vi vurderer videre løsninger.

Heis

Det har vært behov for flere utbedringer av heisene i borettslaget det siste året, blant annet utskifting av slitedeler og komponenter som har sviktet.

En større vedlikeholdsjobb er nå under planlegging for alle tre heisene, der bærebeltet må byttes. Dette er en del av vanlig vedlikehold og skjer normalt etter 10–15 års bruk, avhengig av antall kjøreturer. Dette vil være en større kostnad.

Vi har mottatt pristilbud fra Schindler og undersøker nå muligheter for å benytte alternative leverandører som kan tilby en bedre pris.

Internett

I løpet av året har vi valgt å si opp internettavtalen med GlobalConnect. Bakgrunnen for dette var endrede vilkår etter at selskapet kjøpte opp Lynet – noe som ville medført en betydelig prisøkning for borettslaget.

De nye vilkårene ga oss anledning til å si opp avtalen innen to måneder, uten å være bundet til den opprinnelige avtaletiden. Styret benyttet denne muligheten for å sikre en bedre løsning for beboerne.

Vi har nå inngått en ny avtale med Blix Solutions, som tilbyr et bedre produkt til lavere pris.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Planlagt vedlikehold 2025/2026

- Utbedring av heis
- Individuell måling
- Justere dører/vinduer
- Tetting av tak rekkehusene.

Kommende 5-års periode

- Ventilasjonsrens av kanaler til tak
- Maling oppganger og trapper i blokkene
- Høyden på rekkverk takterrasse på nr. 20 bør vurderes
- Det vurderes maling av bygg de kommende årene

Diverse

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Kommunikasjon

Styret nås på e-post styret@4blocks.no.

Borettslaget har egen hjemmeside www.4blocks.no. Denne nettsiden har mye informasjon om borettslaget - her finnes også kontaktskjema til styret.

Vi kommuniserer med våre beboere i hovedsak pr. e-post. Vi har et nyhetsbrevsystem hvor vi sender ut informasjon, og oppdaterer adresselistene når vi får ny informasjon.

Når det er informasjon som haster eller veldig viktig at alle beboere får med seg, sender vi SMS til beboerne.

Styret bruker mye tid på å kommunisere med beboere og andelseiere.

Styret har en egen ansvarlig for e-post fra beboere. Andre styremedlemmer bidrar dersom dette er nødvendig. Vårt mål er å besvare e-post så raskt som mulig. Styret har ikke egen telefon.

Borettslaget har også en egen Facebookgruppe, der beboere kan spørre naboer om hva enn de finner relevant. Dette er ikke en kommunikasjonskanal til styret.

Valgkomite

Valgkomiteen som ble valgt på generalforsamlingen i 2024 var:

Det ble ikke valgt noen valgkomite på sist generalforsamling, da ingen ønsket å ta på seg oppgaven. Vi har dog noen beboere som har sagt seg villig til å hjelpe oss i etterkant.

Styrets oppgaver og arbeidsfordeling

Styreleder, Parmdeep: Overordnet ansvar. HMS.

Silje: Ansvar for økonomi, samt styremedlem i sameiet Breigata 18 og 20.

Andreas Johan: Nøkler, kameraovervåking, postkassesystemer og hjemmeside

Mark: Forsikring og diverse

Lis-Iren: Jobbet med å finne nye entreprenører til diverse oppdrag i borettslaget. Samt diverse

Kiran: Byggeteknisk og diverse.

Det har oppstått krevende forsikringsskader den siste perioden, og vi har derfor ikke hatt noen faste ansvarlige for alle. Disse sakene er i større grad fordelt utover styremedlemmer.

Utenom møter har styret fortløpende dialog via e-postliste og chattekanal.
Styrets arbeid er fortsatt krevende med mange løpende saker som krever tid både på dagtid og kveldstid.
Vi har hatt noe hærverk og andre skader, men høyt antall forsikringsskader.
Vi opplever ikke like mye hensetting av møbler og gjenstander som tidligere, men vil fortsette arbeidet med å følge dette opp og fakturere andelseiere som setter ting igjen i fellesområder.

Vaktmester og renhold

Vi bruker i dag vaktmester Andersen på vaktmestertjenester. Dette har vært varierende,
Da det igjen har vært en del utskiftninger av vaktmestere. Samt oppgaver som glipper.
Utvendig fellesareal skal bli kontrollert 2 ganger i uka, inkludert søppel- og pappcontainer.
Andre oppgaver med varierende frekvens rapporteres til styret.
Vi har gjennom vaktmester Andersen også trappevask 1 gang per uke. Matter i heis og gang byttes jevnlig.
Styret har all kontakt med vaktmester. Beboere som har behov for bistand til håndverkstjenester må selv engasjere dette.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke

og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på borettslagets hjemmesider www.4blocks.no Styret behandler søknad om bruksoverlatelse i hvert styremøte. Disse avholdes en gang pr. mnd.

Avtale om energiservice

Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboerne. 4 Blocks har avtale med ISTA AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

ISTA skal avregne faktisk energiforbruk per år mot innkrevd a kontobeløp. ISTA sender avregningen med oversikt over forbruket til forretningsfører som deretter avregner dette mot hver enkelt andelseier. ISTA kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt a konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Alle andelseiere har fått tilsendt nettilgang for registrering av energiforbruk. Kontakt Ista om dere ikke har dette.

Det vurderes løpende om akonto-beløp må endres.

Styret har ikke enda mottatt grunnlag til fjernvarmeavregning da noen av mottakerenhetene har sluttet å fungere. Vi er i dialog med Ista her, og antar det ikke er lenge til avregning kan skje.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er ikke tillatt å demontere eller koble ut røykvarsler i egen leilighet. Styret og vaktmester følger med på brannvarslingspanel. Dersom det oppdages feil eller at det er koblet ut brannvarsler i en leilighet vil styret engasjere vår leverandør Honeywell og andelseier vil bli fakturert for tilkobling m.m.

Alle leiligheter i Breigata 12, 18 og 20 har brannvarsler tilkoblet felles brannvarslingssystem. Det er også brannslange eller brannslokningsapparat i alle

leiligheter. Rekkehusene er ikke koblet til felles brannvarslingssystem og har selv ansvar for å ha brannvarsler. I rekkehusene er det brannslange i 2. etasje.
Dette er IKKE tillatt å oppbevare propan i kjellerbod. Det er heller ikke tillatt å benytte kullgrill på egen terrasse eller felles takterrasser.
Styret arbeider videre med å få bedret skilting og lys i nødsituasjoner.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 4 Blocks har eget HMS internkontrollsystem og det gjennomføres jevnlige kontroller.
Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Borettslaget har forsikring som dekker dugnadsarbeid.

Kameraovervåking

Borettslaget har kameraovervåking i visse fellesarealer. All bevegelse inn og ut av borettslaget, aktivitet på takterrasser og i boder blir lagret på et sentralt system. Borettslaget tar naturligvis personvern seriøst, og kamerabilder blir bare brukt ved undersøkelse knyttet til hærverk, politianmeldelser og andre trygghets relaterte hendelser.
Kamerabilder blir slettet etter syv dager.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fysisk sikring

Borettslaget har et eget elektronisk låsesystem, og alle beboere har nøkkelbrikker som

sammen med kode gir tilgang. Dette gjør at ved mistede brikker kan disse lett deaktiveres. Om feil kode er tastet seks ganger, vil brikken automatisk bli sperret. Låsesystemet styrer også felles takterrasser og benyttes for å tidsstyre når beboere har tilgang til disse.

Låsesystemet registrerer alle opplåsinger, men bare andel og ikke person. Av personvern årsaker har derfor få personer tilgang til dette systemet, og logger benyttes bare for undersøkelse av trygghet relaterte hendelser, anmeldelser og problemer som for eksempel dører som ofte står åpne, brikker som er mista og lignende.

Av hensyn til barn som leker og fremkommelighet for utrykningskjøretøy har ikke beboere normalt sett tilgang til kjøreport. Beboere som midlertidig trenger tilgang til kjøreport kan sende e-post til styret@4blocks.no (minst tre dager før behovet, helst enda tidligere) og kan da mot gebyr få tilgang til å åpne kjøreportene i en tidsperiode. For eksempel, dersom man skal flytte en helg er det mulig å be om tilgang til kjøreportene hele helga. Styret må ha en streng praksis på dette på grunn av lekende barn i bakgården og framkommelighet for brann- og sykebiler.

Vi anmoder andelseiere som må ha rask tilgang for å kunne levere kjøleskap, vaskemaskiner og større møbler om å vurdere å benytte inngang gjennom p- huset hvis det haster.

Boligperm/FDV og vedlikehold

Arbeidet med å publisere FDV informasjon fortsetter (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Dette er tilgjengelig for beboerne på våre nettsider, www.4blocks.no, og oppdateres samt utvides fortløpende. I utgangspunktet er FDV-dokumentasjon noe som skulle vært utarbeidet av utbygger og tilgjengeliggjort ved overlevering, men da dette manglet har styret samlet inn denne informasjonen og tilgjengeliggjort det vi har funnet. Andelseiere som har funnet mer FDV dokumentasjon bes ta kontakt med styret slik at vi kan få til en mer fullstendig FDV dokumentasjon.

TV-signal og internett

Borettslaget 4 Blocks har ikke kollektiv avtale om TV-signal, men beboere kan selv

bestille dette fra leverandører som levere dette gjennom internett, evt kontakte leverandør av nett.

Renovasjon og avfallshåndtering

Borettslaget har store kostnader til renovasjon. Det er også mye ekstraarbeid for vår vaktmester når møbler, hvitevarer, papp m.m. blir satt igjen ved inngangspartier, kjellerarealer og søppelskur. Etter at styret innførte et gebyr på kr 2.000 for å hensette gjenstander eller kaste bygningsavfall i våre ordinære avfallsbeholdere har situasjonen bedret seg.

Beboerne er selv ansvarlig for å kjøre bort gjenstander, papp o.l. Det er kun ordinært daglig avfall og papir/papp det er plass til i våre søppelsystemer. Bygningsavfall o.l. må heller ikke kastes i vårt søppelsystem. Renovasjonsetaten vil ikke ta med dette.

Beboere henstilles til å benytte Grønland mobile avfallsstasjon 1 gang pr uker for å kvitte seg med større pappesker og annet avfall. Informasjon om ordningen finnes på våre hjemmesider www.4blocks.no

Siden 2022 har vi leid komprimatorbil 1 ganger per år. Dette har medført store besparelser for oss. Vi har samtidig gjennomført gjenbruksdager og denne løsningen vil vi fortsette

med.

Næringsdelen i B18 – B20

Det er kommet på plass brannvarsling i næringsdelen i B18.

Representanter fra styret i borettslaget møter jevnlig Oslo Eiendomssenter og har løpende kontakt der det diskuteres saker av felles interesse.

4 Blocks har Avtaler med eksterne leverandører

Holter VVS Rørleggertjenester og fjernvarme•

Hamstad Ventilasjon Ventilasjon Egner Elektro•

Schindler Heis•

GlobalConnect(tidligere Lynet) Internett•

Honeywell Brannvarslingssystemer•

Låshuset Larsen Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk•

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Borettslaget 4 Blocks, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 266 564	5 252 943	6 268 000	6 648 744
Annen driftsinntekt	2	11 556 180	10 661 981	10 856 000	11 167 907
Sum inntekter		17 822 744	15 914 924	17 124 000	17 816 651
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	228 200	228 000	228 200
Avskrivninger	4	189 139	217 069	189 000	189 000
Kostnad lokaler	5	1 966 041	1 804 623	2 172 500	2 196 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	8 532	9 759	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 508 838	2 827 750	2 510 500	2 693 000
Annen driftskostnad	8	1 011 831	1 138 767	1 276 500	1 190 500
Sum kostnader		4 912 580	6 226 168	6 376 500	6 506 700
Resultat før finansielle poster		12 910 164	9 688 756	10 747 500	11 309 951
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	129 279	104 408	50 000	85 556
Finanskostnad	10	5 798 737	4 219 384	5 041 000	5 545 752
Sum finansielle poster		-5 669 459	-4 114 977	-4 991 000	-5 460 196
Årsresultat		7 240 705	5 573 779	5 756 500	5 849 755

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		246 515 000	246 515 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	337 054	526 193
Sum varige driftsmidler		246 852 054	247 041 193
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		246 852 054	247 041 193
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		59 658	386 010
Andre fordringer	12	294 214	321 303
Sum fordringer		353 872	707 313
Bankinnskudd, kasse o.l	13	5 978 460	3 769 607
Sum omløpsmidler		6 332 332	4 476 921
Sum eiendeler		253 184 386	251 518 113

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	66 113 016	58 872 311
Sum egenkapital		66 603 016	59 362 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	123 199 967	131 770 656
Øvrig langsiktig gjeld	17	49 205 000	49 205 000
Individuelt lån		11 399 625	8 873 740
Sum langsiktig gjeld		183 804 592	189 849 396
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 855	277 129
Forskudd innbetalinger		229 879	407 691
Annen kortsiktig gjeld	18	2 261 045	1 621 586
Sum kortsiktig gjeld		2 776 778	2 306 406
Sum gjeld		186 581 370	192 155 802
Sum egenkapital og gjeld		253 184 386	251 518 113

Borettslaget 4 Blocks

Sted:_____, dato:_____

Parmdeep Singh Styreleder	Silje Fossøy Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad Styremedlem
Kiran Altaf Styremedlem	Mark Kagabo Kibibiro Styremedlem	Inger Tone Kleven Styremedlem
Lis-Iren Kjæran Pedersen Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 937 820	4 924 199	5 938 000	6 320 000
Innbetaling for internett	198 744	198 744	200 000	198 744
Avdrag ordinære lån	95 000	100 000	95 000	95 000
Renter ordinære lån	35 000	30 000	35 000	35 000
Sum	**6 266 564**	**5 252 943**	**6 268 000**	**6 648 744**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	4 717	5 251	0	0
Diverse inntekter	15 244	178 904	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	5 477 568	3 925 888	5 006 000	5 512 584
Avdrag IN-lån	5 626 937	6 274 612	5 850 000	5 655 323
Nedkvittering av IN andeler	431 714	277 325	0	0
Sum	**11 556 180**	**10 661 981**	**10 856 000**	**11 167 907**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 000	28 200
Sum	**228 200**	**228 200**	**228 000**	**228 200**

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	189 139	217 069	189 000	189 000
Sum	**189 139**	**217 069**	**189 000**	**189 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 179 217	986 890	1 218 000	1 332 000
Vaktmestertjenester	157 999	166 451	158 000	206 000
Lys, varme, energi	148 514	152 065	250 000	150 000
Renhold	208 020	178 850	211 000	218 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	234 461	318 367	303 500	250 000
Sommer- og vinterkostnader	37 830	2 000	30 000	40 000
Sum	**1 966 041**	**1 804 623**	**2 172 500**	**2 196 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy/materialer	6 341	9 759	0	10 000
Driftsmateriale	2 190	0	0	0
Sum	**8 532**	**9 759**	**0**	**10 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 264 430	2 597 793	2 210 000	1 623 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	298 048	176 599	135 000	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 413	33 358	66 500	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	89 000	0
Forsikringsskadesaker	-77 052	20 000	10 000	20 000
Sum	**1 508 838**	**2 827 750**	**2 510 500**	**2 693 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	248 012	236 696	247 000	260 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar for juridisk bistand	0	0	50 000	50 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	71 273	50 000	50 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	0
Elektronisk kommunikasjon	1 610	1 485	10 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	8 809	7 929	9 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	198 744	198 744	200 000	220 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 600	3 400	3 500	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	533	1 500	1 500
Forsikringspremie	537 865	609 984	683 000	565 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	252	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	8 102	7 558	7 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 837	1 165	2 500	10 000
Sum	**1 011 831**	**1 138 767**	**1 276 500**	**1 190 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	22 225	25 260	0	0
Renter plasseringskonto	40 657	18 504	0	0
Finansinntekt	66 397	60 644	50 000	85 556
Sum	**129 279**	**104 408**	**50 000**	**85 556**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	5 798 737	4 219 384	5 041 000	5 545 752
Sum	**5 798 737**	**4 219 384**	**5 041 000**	**5 545 752**

Note 11 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Vannmåler	Uteanlegg platting, bod, grill	Postkassesyster	Utemøbler	Sykkelskur	Sykkelparkering ink tilskudd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825	169 561
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825	169 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 289	240 000	182 850	125 687	161 459	70 650
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 286	60 000	66 491	0	100 366	98 911
Årets avskrivninger :	9 028	30 000	49 868	13 965	52 365	33 912
Anskaffelsesår :	2016	2016	2021	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :	10	10	5	3	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Andre kortsiktige fordringer	203 861	203 861
Erstatningsmessige skader	4 010	31 099
Fordring eiere	86 343	86 343
Sum	**294 214**	**321 303**

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	4 465 858	3 143 930
Sparekonto Boligbanken	1 512 602	625 678
Sum	**5 978 460**	**3 769 607**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**490 000**	**490 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	58 872 311	53 298 532
Fra årets resultat	7 240 705	5 573 779
Sum annen egenkapital	66 113 016	58 872 311
Sum egenkapital	66 603 016	59 362 311

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
OBOS-lån	478 878	572 380
Pantelån 11501672 7 Husbanken	26 959 407	30 252 859
Pantelån 11501674 3 Husbanken	33 804 188	36 341 318
Pantelån 11501778 8 Husbanken	61 957 494	64 604 099
Sum	**123 199 967**	**131 770 656**

Eiendommen er stillet som sikkerhet for lånene. Per 31.12 hadde eiendommen og tomten en verdi på kr. 246.515.000.

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**OBOS-BANKEN AS**
Formål:	Etablering brl	Opprettelse Borettslag	Etabl borettslag	Div vedlikehold
Lånenummer:	**11501775 8**	**11501674 3**	**11501672 7**	**98207795895**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2010	2019
Rentesats:	4.571 %	4.571 %	4.571 %	6.20 %
Betingelser:				Etterskudd
Beregnet innfridd:	01.08.2040	01.08.2039	01.02.2040	30.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	92 616 000	60 104 000	44 100 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	64 604 099	36 341 318	30 252 859	572 380
Avdrag i perioden:	2 646 605	2 537 131	3 293 452	93 502
Lånesaldo 31.12:	**61 957 494**	**33 804 188**	**26 959 407**	**478 878**
Saldo 5 år frem i tid:	43 058 396	24 770 917	20 078 852	0
Andelssaldo 01.01:	1 870 180	5 919 677	1 083 884	0
Innbetalt IN i perioden:	0	913 536	2 044 063	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	76 615	264 469	90 631	0
Andelssaldo 31.12:	**1 793 565**	**6 568 744**	**3 037 316**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**63 751 059**	**40 372 932**	**29 996 723**	**478 878**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672 7	12	1 999 782	23 997 384
	1	1 830 443	1 830 443
	1	1 131 586	1 131 586
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674 3	1	1 719 598	1 719 598
	1	1 638 992	1 638 992
	1	1 585 254	1 585 254
	1	1 558 386	1 558 386
	1	1 531 517	1 531 517
	2	1 477 779	2 955 558
	1	1 445 537	1 445 537
	1	1 397 173	1 397 173
	1	1 343 436	1 343 436
	1	1 332 688	1 332 688
	1	1 235 961	1 235 961
	1	1 209 092	1 209 092
	2	1 123 112	2 246 224
	1	1 069 375	1 069 375
	2	1 026 385	2 052 770
	2	1 004 890	2 009 780
	2	983 395	1 966 790
	2	961 900	1 923 800
	2	940 405	1 880 810
	1	913 536	913 536
	1	787 910	787 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	1 817 211	1 817 211

Gjeld

	2	1 789 677	3 579 354
	1	1 734 610	1 734 610
	1	1 679 543	1 679 543
	1	1 646 503	1 646 503
	1	1 624 476	1 624 476
	1	1 569 409	1 569 409
	1	1 492 316	1 492 316
	1	1 486 809	1 486 809
	1	1 453 769	1 453 769
	1	1 431 742	1 431 742
	1	1 404 208	1 404 208
	1	1 376 675	1 376 675
	1	1 375 994	1 375 994
	1	1 294 074	1 294 074
	2	1 272 048	2 544 096
	1	1 266 541	1 266 541
	1	1 261 034	1 261 034
	2	1 244 514	2 489 028
	1	1 239 007	1 239 007
	1	1 233 501	1 233 501
	2	1 216 981	2 433 962
	2	1 205 967	2 411 934
	1	1 200 460	1 200 460
	1	1 183 940	1 183 940
	2	1 172 927	2 345 854
	1	1 145 393	1 145 393
	1	1 117 860	1 117 860
	2	1 112 353	2 224 706
	1	1 090 326	1 090 326
	1	1 068 300	1 068 300
	2	1 062 793	2 125 586
	1	1 040 766	1 040 766
	1	1 035 259	1 035 259
	1	1 018 739	1 018 739
	1	1 007 726	1 007 726
	1	991 206	991 206
	1	985 699	985 699
	1	963 672	963 672
	1	936 139	936 139
	1	543 085	543 085
	1	86 979	86 979
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207795895	15	7 458	111 870
	1	6 648	6 648
	8	5 991	47 928
	1	5 909	5 909
	1	5 745	5 745
	3	5 663	16 989
	5	5 417	27 085
	2	5 335	10 670
	1	5 252	5 252

Gjeld

1	5 170	5 170
3	5 088	15 264
8	4 760	38 080
8	4 596	36 768
4	4 186	16 744
4	4 103	16 412
9	4 021	36 189
4	3 857	15 428
20	3 037	60 740

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	49 205 000	49 205 000
Sum	**49 205 000**	**49 205 000**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fjernvarmeoppgjør	388 831	503 893
Påløpte renter	954 973	841 880
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Annen kortsiktig gjeld	915 000	270 000
Utleggskonto	2 190	5 763
Sum	**2 261 045**	**1 621 586**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 170 515	3 082 304
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	7 240 705	5 573 779
Tilbakeføring avskrivninger	189 139	217 069
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-9 002 404	-10 032 702
Opptak lån	2 957 599	3 330 065
Årets endring disponible midler	1 195 901	-1 128 858
Disponible midler UB	3 555 554	2 170 515

Resultat og balanse med noter for Borettslaget 4 Blocks.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget 4 Blocks

Styreleder	Parmdeep Singh (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Inger Tone Kleven (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Kiran Altaf (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Mark Kagabo Kibibiro (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Lis-Iren Kjæran Pedersen (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Silje Fossøy (sign.)	26.05.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget 4 Blocks´ årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 9Q08P-JANL4-XDV0N-WU0ZD-L56JN-SZL65

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9Q08P-JANL4-XDV0N-WU0ZD-L56JN-SZL65

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-30 12:57:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9Q08P-JANL4-XDV0N-WU0ZD-L56JN-SZL65

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

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

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

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

Gjeldene fra 1. januar 2026

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 17 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Helge Sundquist og Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Hjalmar Bakke ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.
Regnskapet viser et overskudd på kr. 7.240.705.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 200.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Fullmakt til å nedbetale OBOS-lånet

Bakgrunn: I 2019 hadde ikke borettslaget penger til å dekke løpende utgifter etter flere år med store utgifter og det ble besluttet at det var behov for å ta opp et lån på kr 1.000.000 for å håndtere løpende og nødvendige utgifter.

Status i dag: Det har blitt jobbet mye med bedring av likviditet, samtidig som det ved flere anledninger har dukket opp uforutsette, store kostnader som har gjort det vanskelig å tilbakebetale dette lånet i sin helhet. Styret vurderer likviditeten løpende, og ser nå at borettslaget nærmer seg en situasjon der nedbetaling kan gjennomføres.

Lånet som ble inngått er utenfor Husbanken, og derfor på andre vilkår. Lånet har 6,2% rente opp mot de andre lånene som har 4,5% rente. Vi har betalt ned over halvparten, så restgjeld er p.t. 446 000kr. Om vi hadde hatt mulighet til å nedbetale lånet nå, vil vi spare ca 50 000 kr i renter og gebyr mellom nå og lånets avtalte avslutning i 2029 med nåværende rentesats. Styret må vurdere likviditeten og andre prosjekter før nedbetaling.

Vedtak:

Generalforsamlingen mente at styret ikke behøver generalforsamlingens fullmakt for å nedbetale OBOS-lånet, og vedtok enstemmig at punktet ble omgjort til en orienteringssak.

6.2 Fullmakt til gjennomføring av vedtatt utbygging av inngangsparti i Breigata 12

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2020 ble det gitt fullmakt til å bygge ut inngangspartiet i Breigata 12 og oppføre sykkelskur i bakgården, med en samlet kostnadsramme på 700 000 kr. Sykkelskuret ble ferdigstilt kort tid etter, og vi fikk innvilget støtte fra Oslo kommune for dette.

Bygging av sykkelskuret hadde førsteprioritet, og mens dette pågikk ble ulike løsningsforslag for utbygging av inngangspartiet tegnet av arkitekter, og det er brukt en del tid på søknad og dialog med Oslo kommune for å få det godkjent.

Siden utbygging av inngangspartiet har vist seg å bli ganske dyrt og ikke kunne gjøres innen kostnadsrammen fra generalforsamlinga, er andre tiltak blitt utprøvd som belysning, justering av lukketider på dørene våre, avtale om at parkeringsgarasje skal være nattelåst og lignende.

Tiltakene har ikke vært nok, og problematikken med uønskede personer som særlig på nattetid bruker det skjermede området framfor døra vår til opphold med sprøyter og andre ting som ligger igjen, er fortsatt et problem.

Status i dag:

Styret mener at problemstillingen med uønskede personer som oppholder seg foran innangsdøra og som medfører ubehagelige situasjoner for beboerene våre ikke kan løses på særlig andre måter enn utbygging.

Styret mener det nå er et bedre tidspunkt å gjennomføre det gjenstående tiltaket – utbyggingen av inngangspartiet i Breigata 12 – slik det ble vedtatt i 2020.

Kostnadsramme:
Det foreligger flere ulike alternativer - fra enkel utbygging rent for øking av sikkerhet til en mer omfattende løsning hvor det arealet som skapes blir brukt til noe nyttig for borettslaget - som toalett for håndtverkere (eller beboere som skal pusse opp badet sitt) til utleiehybel for beboere som har besøk.

Estimater for ombygging spriker fra 500.000 kr til 1.500.000 kr, men det understrekes at dette er grove estimater og vil endre seg da byggebransjen har hyppige justeringer av priser for tiden, særlig på grunn av kostnad på materiale. Det vil legges vekt på å holde nivået så lavt som mulig.

Vedtak:

Forslaget ble stemt over. 14 stemmer for, 2 stemmer mot, forslaget ble godkjent.

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å gjennomføre utbygging av inngangspartiet i Breigata 12, i tråd med tidligere vedtak og innenfor kostnadsrammen kr. 500.000 til kr. 1.500.000.

7. Budsjettforslag for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Budsjettet viser et overskudd på kr. 5.849.755.

Renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med renteendringer og innfrielser. Innbetalinger til fjernvarme justeres gjennom året basert på antagelser om totale kostnader ved årsslutt.

Vedtak:

Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Parmdeep Singh er ikke på valg, sitter til 2026.

Vedtak:

Styreleder Parmdeep Singh er ikke på valg, sitter til 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Fossøy er ikke på valg, sitter til 2026.
Inger Tone Kleven er ikke på valg, sitter til 2026.
Kiran Altaf er ikke på valg, sitter til 2026.
Mark Kagabo Kibibiro er på valg.
Andreas-Johann Ulvestad er på valg.
Lis-Iren Kjæran Pedersen er på valg.

Vedtak:

Andreas-Johann Ulvestad ble gjenvalgt for 2 år, sitter til 2027.
Lis-Iren Kjæran Pedersen ble gjenvalgt for 2 år, sitter til 2027.
Mark Kagabo Kibibiro ønsket ikke gjenvalg som styremedlem, men stilte til valg som varamedlem. Styret vurderte at styreposisjonen ikke behøver å erstattes, og at man dermed går ned fra 6 til 5 styremedlemmer.

8.3 Valg av varamedlemmer

Kamran Nabi er på valg.
Mats Brekke er på valg.

Vedtak:

Mats Brekke trakk sitt kandidatur.

Kamran Nabi ble gjenvalgt for 1 år, sitter til 2026.
Mark Kagabo Kibibiro ble valgt for 1 år, sitter til 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Styret har siden forrige årsmøte hatt fullmakt til å utnevne valgkomite.
Styret ønsker at kandidater melder seg til valgkomiteen til denne generalforsamlingen.

Vedtak:

Gaute Espeland og Tone Lien ble valgt for 1 år, sitter til 2026.

Der intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19.30.

Protokoll for Borettslaget 4 Blocks

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helge Sundquist (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Hjalmar Bakke (sign.)	18.06.2025

V E D T E K T E R F O R
B O R E T T S L A G E T 4 B L O C K S

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på generalforsamling 19.12.2006. Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2012, på ekstraordinær generalforsamling 18.9.2018 og på ordinær generalforsamling 13.5.2019, på ekstraordinær generalforsamling 08.09.2020 og ordinær generalforsamling 25.05.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget 4 Blocks. Lagets forretningskontor er i Bærum kommune.

Garasjeenheten på eiendommen er utskilt med eget gårds- og bruksnummer, og faller utenfor borettslaget.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 98 andeler, pålydende *NOK* 5000,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Senest samme dag som leiligheten overtas av leietaker, skal styret motta kopi av signert utleiekontrakt. Utleiekontrakten bør være utformet i samsvar med standard leiekontrakt som kan innhentes fra vår forretningsfører eller en tilsvarende kontrakt. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med både vedtekter og husordensregler.

3.3 Bruk av takterrassen

Andelseier i **andelene 602 og 703 i Breigata 20** har enerett til bruk av areal på tak utenfor sine andeler på ca 25 m2 slik inngjerding viser. Andelseier skal vedlikeholde gjerde, innvendige flater som gulv og vegger og skal rengjøre sluk. Andelseier har plikt til å slippe borettslaget/ sameiet inn på terrassen for utbedring eller annet vedlikehold. Andelseier har ikke rett til å installere faste installasjoner på terrassen (for eksempel pergola eller parabol). Eventuell installasjon av markise eller screens skal følge borettslagets retningslinjer.

Andelseier i **andel 1 i Breigata 12** har enerett til bruk av platting utenfor sin andel. Andelseier skal vedlikeholde plattingen og eventuelt gjerde og rengjøre sluk. Andelseier har plikt til å slippe borettslaget/ sameiet inn på arealet for utbedring eller annet vedlikehold. Andelseier har ikke rett til å installere faste installasjoner (for eksempel pergola eller parabol).

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter eller ellers påfører skader på Borettslagets eller andre andelseieres eiendom sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

---

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseier er herunder ansvarlig for at til enhver tid brannvarslingsanlegg i egen leilighet er tilkoblet, samt at røkvarsler og brannslukningsutstyr er i orden.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere av rekkehus plikter følgende:
- Skifte filter i ventilasjonssystemet i deres andel 2 ganger pr år (vår og høst). Borettslaget forestår innkjøp av filter. Dersom filter ikke er skiltet 2 ganger pr år vil ikke borettslaget bekoste reparasjoner og annet vedlikehold dersom ventilasjonsaggregatet stopper eller blir defekt
- Vedlikeholde og male innvendig på sin takterrasse
- Vedlikeholde, beise og bytte eventuelle terrassebord på sin markterrasse.
- Rense sluk på takterrassen minimum en gang pr år. Dersom det blir vannskader i rekkehuset som følge av tett sluk eller mistanke om tett sluk vil ikke disse skadene bli dekket av hverken forsikringsselskap eller borettslaget.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av faste installasjoner (som parabol/antenne, solskjerming som markise/screen, aircondition, varmepumpe m.m) endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å lede avtrekk fra ventilator/vifte til felles ventilasjonsrør eller ut til yttervegg.

4.5 Andelseiers plikter i forbindelse med skadedyr

Andelseier plikter å holde boligen i en slik stand at faren for skadedyr minimeres. Andelseier plikter å bekjempe skadedyr så snart de er oppdaget i egen bolig. Fordi skadedyr lett sprer seg til andre leiligheter, plikter den enkelte andelseier straks å gi melding til borettslaget ved mistanke om utøy eller skadedyr i egen bolig eller annen andelseiers bolig. Andelseiere plikter å gjøre boligen tilgjengelig for befaring og detektering av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Ved bekreftelse av skadedyr i boligen, må dette bekjempes av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Utgiftene til bekjempelse av skadedyr dekkes

normalt av andelseier. Andelseiere som ikke overholder pliktene nevnt overfor eller utviser uaktsomhet kan bli holdt erstatningsansvarlig.

4.6 Bygningsmessige endringer

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.

1. 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 etc., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

2. Forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltak iverksatt uten slik samtykke kan kreves tilbakeført.

3. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon som viser at arbeid som berører el., rør og ventilasjon er forskriftmessig utført. Dette samme gjelder evt. nødvendig offentligrettslige tillatelser, f. eks. fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Eiendomsskatt

I den grad borettslaget er skyldig eiendomsskatt for enkeltandeler, skal dette dekkes av den enkelte andelseier.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.13 Taushetsplikt

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

7 Mislighold

7.1 Definisjon

Andelseiers brudd på 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

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

7.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Dersom andelseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-23. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

8.5 Videoovervåking

Styret får fullmakt til å sette opp kameraovervåking der det er nødvendig.

9 Elektronisk kommunikasjon.

1. All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

2. Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

10 Egenandel ved forsikringsskader

Oppstår skader, skal styret omgående varsles. Ved skader innenfor den enkelte andelsleilighet som borettslagets forsikring dekker, belastes andelseier for borettslagets egenandel.

Husordensregler for Borettslaget 4Blocks

1. Husorden:
Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. Fellesrom, inne og ute:
Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle kjellerrom skal være låste.

Fellesrom, det vil si: kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de skal være frie for gjenstander som hindrer atkomst til og fra dører, ganger og kjellerdører av hensyn til brannsikkerheten. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Fellesarealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponeres av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder, at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og er låst.

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige.

Balkongene, takterrassene og bakgården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Avfall og sigarettstumper skal samles opp og håndteres på forsvarlig måte.

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, skilt og lignende, skal ikke skje uten samtykke fra styret.

Eksplosive, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, balkong, kjeller eller annet fellesrom.

3. Husdyr:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskrimenter fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

4. Melding om feil og skade:
Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes egne hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av borettslagets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:
Av hensyn til sikkerhet for barn som leker og personer som oppholder seg i bakgården, skal det ikke være biltrafikk i bakgården. Tilgang til kjøreporten gis unntaksvis og i korte perioder i forbindelse med flytting eller andre tilfeller som gjør det nødvendig å ha tilgang til å kjøre bil. Ved særlige grunner, for eksempel medisinske årsaker, og bare etter søknad til og godkjennelse fra styret, kan det bli gitt oftere tilgang til kjøreporten. Det blir tatt gebyr for å gi tilgang
til kjøreporten

6. Parkering:
Parkering i bakgården og i portrommene er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk.

7. Ro i gården og i leiligheter:
Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00. Videre skal det være ro i bakgården mellom kl. 20.00 og 07.00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20.00, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i borettslaget, da settes tiden til kl. 23.00.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og kl. 16.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før kl.10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:
Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter og offentliger krav og regelverk. Forandringer som krever det skal utføres av autoriserte håndverkere. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

9. Lys på fellesområder:
Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:
Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall, restavfall, og papir i disse beholderne. Papir skal kastes i avfallbeholdere merket papir. Husholdningsavfall, restavfall, skal kastes i avfallsbeholderne merket for dette. Restavfall skal være innpakket. Borettslaget er til enhver tid underlagt kommunens regler for avfallshåndtering. Avfallsbeholdene må ikke fylles med mer enn at lokket kan lukkes og slutter tett til. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må leveres av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Uttøy og skadedyr
Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til styret samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv) , og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr.

12. Brudd på husordensreglene:
Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten.

Opprettet april 2011, sist endret på generalforsamling 14.6.2018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 22 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603320-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREIGATA 10 B - 18	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BREIGATA 10 B - 18

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: Resterende leiligheter i Bygg 1 fra 4. etasje og oppover.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 02 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603320-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREIGATA 10 B - 18	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BREIGATA 10 B - 18

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: Leilighetene i de 4 nederste etasjene i Bygg 1, boder i kjeller under Bygg 1 og deler av Bygg 2 samt kjørerampe til parkeringskjeller.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 13 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603320-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREIGATA 10 B - 18	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BREIGATA 10 B - 18

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: 8 leiligheter i 5. etasje i bygg 2, en av to heiser i bygg 2, boder og tekniske rom knyttet til leilighetene samt for 15 rekkehusleiligheter i bygg 3 og 4 og boder for disse.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2009.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
- Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til:
Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 07 SEPT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603320-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREIGATA 10 B - 18	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BREIGATA 10 B - 18

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: 24 leiligheter i 2., 3. og 4. etasje i bygg 2 samt for boder og fellesrom i underetasjen.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 31.03.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 200603320-178 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREIGATA 12 - 20	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Breigata 12 - 20

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

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.03.2016 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 03 MARS 2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603320-130 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BREIGATA 10 B - 18	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BREIGATA 10 B - 18

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: Garasjekjeller

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt og godkjent.
< Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

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

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

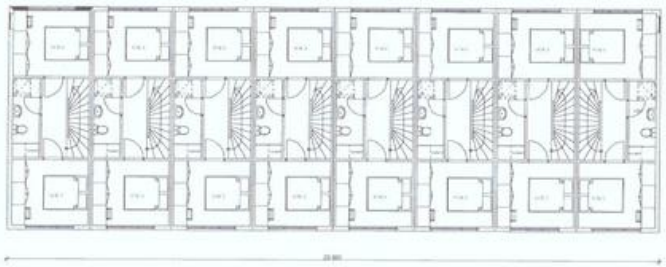
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

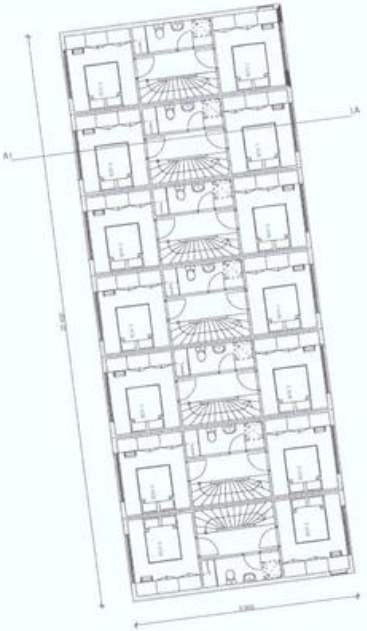
Marianne Kaperdal
enhetsleder

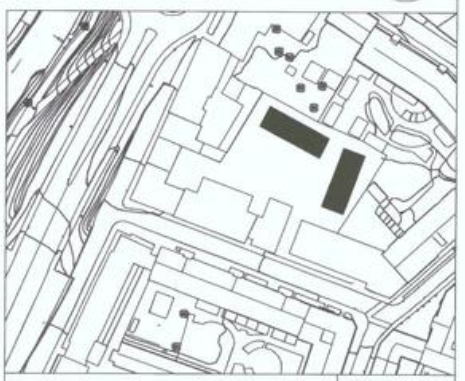
Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no

E 32







FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: INKA EIENDOM
Hausmannsgate 19
N-0182 Oslo

PROSJEKT: BREIGATA 10 B -18
BYGG B3 og B4

G.nr: 230
B.nr: 20/21

TEGNING: PLAN 3 c+10,25

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
DATO: 20.03.06
KONTROLL PROSJEKT:
SIGN: TH
KONTROLL:

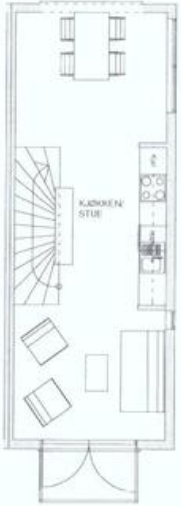
PROSJ.NR.: 7082.30
TEGN.NR.: A-1313
INDEX:

FILNAVN: J:\7081 og 7082\7082-BREIGATA 10B-18 nybygg\TEGNING\0-PLOTT\7082-HUS I HAVE\7082

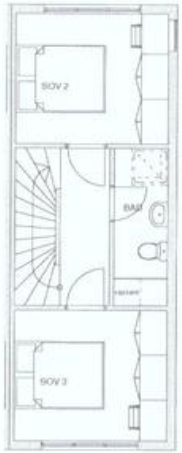
E 34



PLAN 1



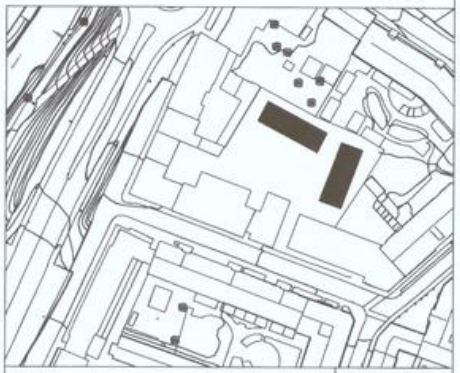
PLAN 2



PLAN 3



TAKTERRASSE



FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: INKA EIENDOM
Hausmannsgate 19
N-0182 Oslo

PROSJEKT: BREIGATA 10 B -18
BYGG B3 og B4

G.nr: 230
B.nr: 20/21

TEGNING: PLAN 1,2,3 og takterrasse

PROSJ.NR.: 7082.30

TEGN.NR.: A-1410

INDEX

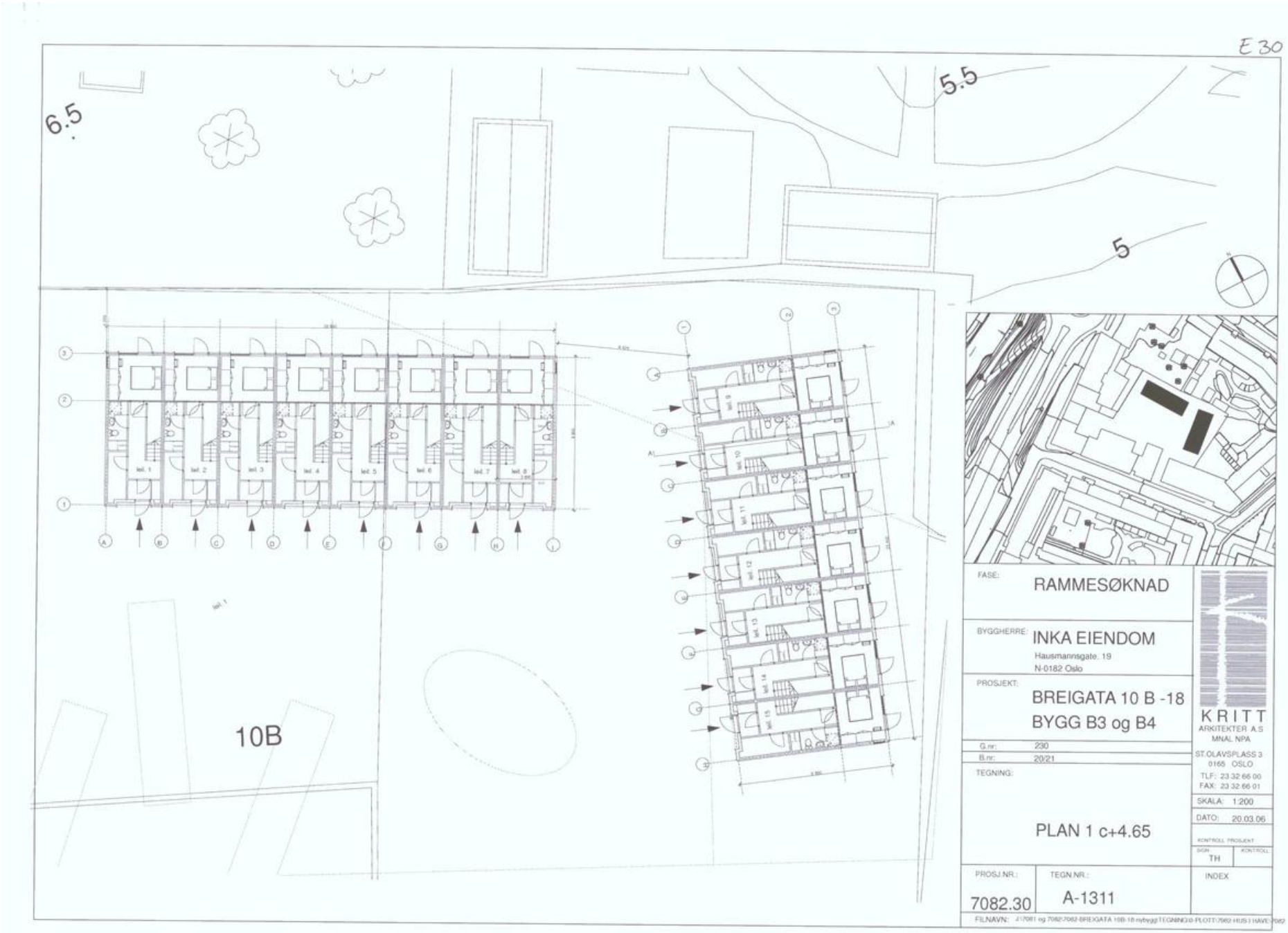
KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100

DATO: 20.03.06

KONTROLL PROSJEKT:
SIGN: TH
KONTROLL

FILNAVN: J:\7081 og 7082\7082-BREIGATA 10B-18 nybygg\TEGNING\0-PLOTT\7082-HUS I HAVE.PLN



FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: INKA EIENDOM
Hausmannsgate. 19
N-0182 Oslo

PROSJEKT: BREIGATA 10 B -18
BYGG B3 og B4

G.nr: 230
B.nr: 20/21

TEGNING: PLAN 1 c+4.65

PROSJ.NR.: 7082.30

TEGN.NR.: A-1311

INDEX

FILNAVN: J:\7081 og 7082\7082-BREIGATA 10B-18-nybygg\TEGNING\0-PLOTT\7082-HUS I HAVE-7082

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200

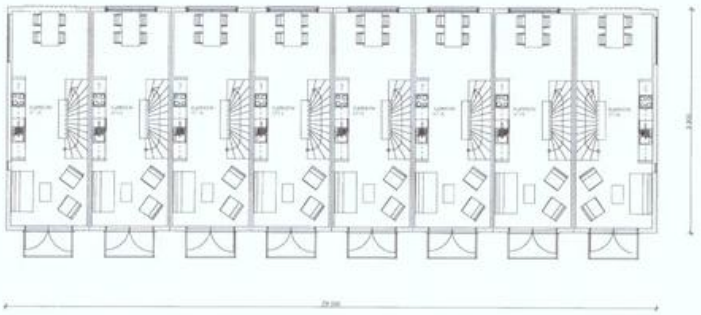
DATO: 20.03.06

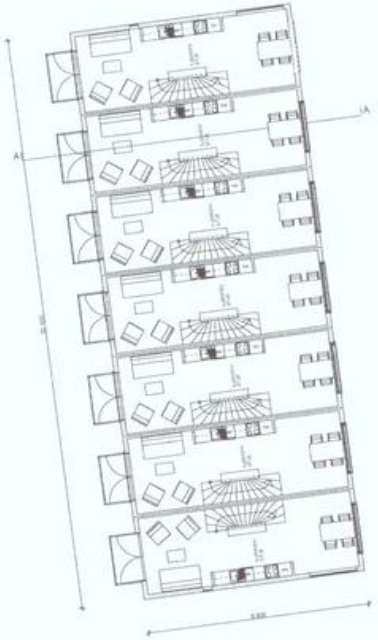
KONTROLL PROSJEKT

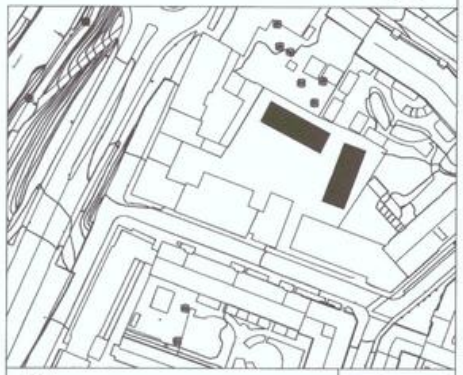
SIGN: TH

KONTROLL:

E31







FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: INKA EIENDOM
Hausmannsgate. 19
N-0182 Oslo

PROSJEKT: BREIGATA 10 B -18
BYGG B3 og B4

G.nr: 230
B.nr: 20/21

TEGNING:

PLAN 2 c+7,45

PROSJ.NR.: 7082.30

TEGN.NR.: A-1312

INDEX

FILNAVN: J:\7081 og 7082\7082-BREIGATA 10B-18-nyttvigg\TEGNING\0-PLOTT\7082-HUS I HAVE\7082

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200

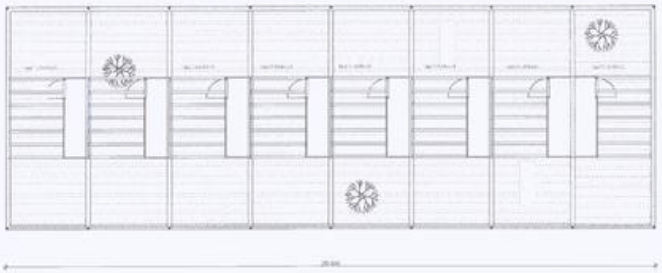
DATO: 20.03.06

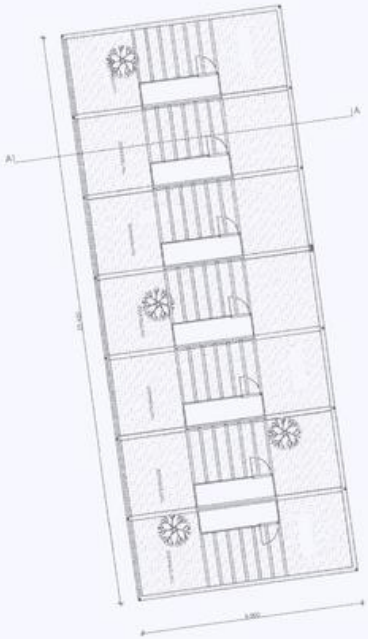
KONTROLL PROSJEKT

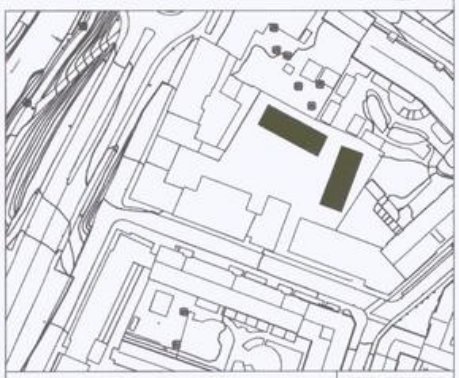
SIGN: TH

KONTROLL

E33



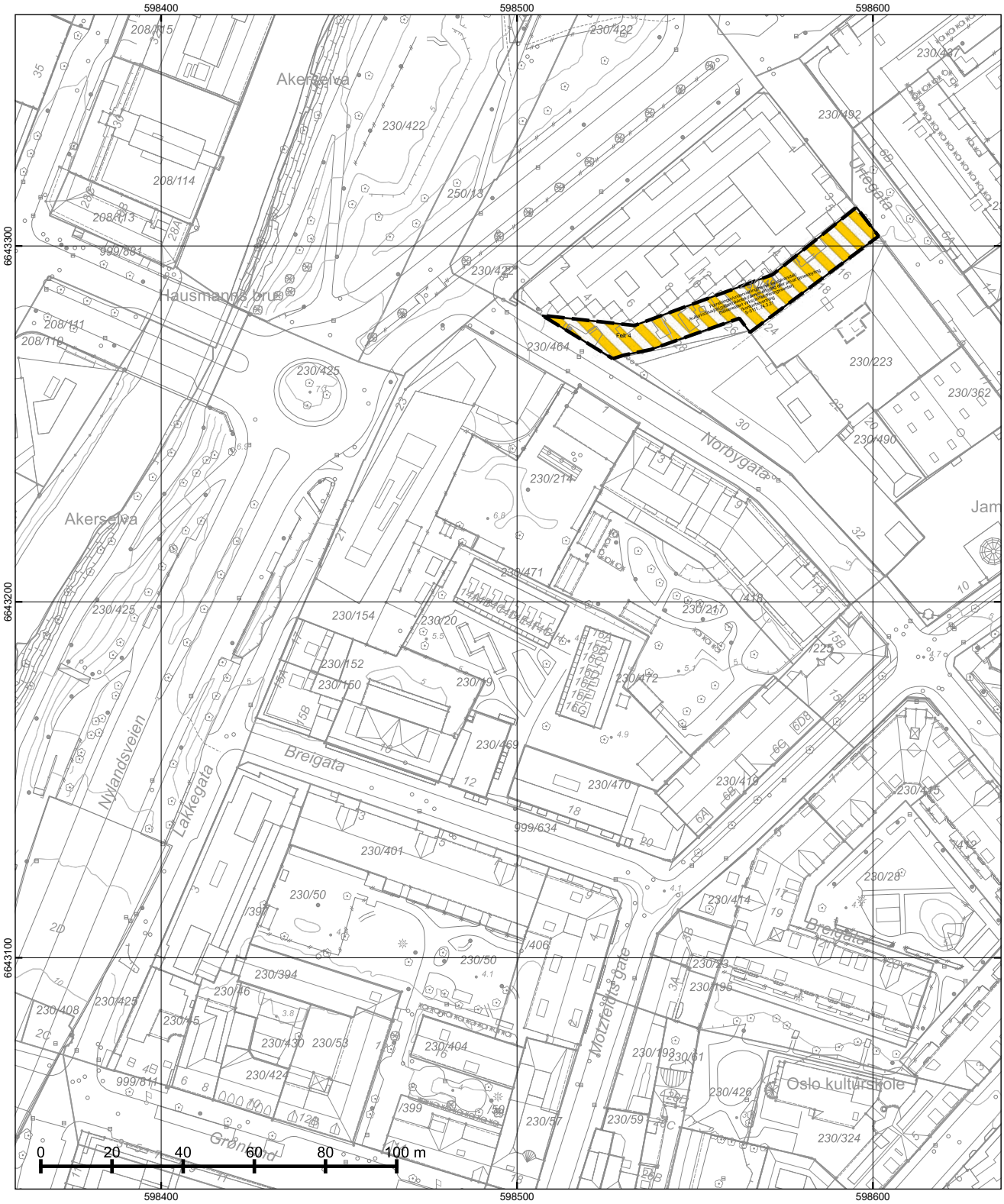




FASE:	RAMMESØKNAD
BYGGHERRE:	INKA EIENDOM Hausmannsgate. 19 N-0182 Oslo
PROSJEKT:	BREIGATA 10 B -18 BYGG B3 og B4
G.nr:	230
B.nr:	20/21
TEGNING:	takterrasse c+13,35
PROSJ.NR.:	7082.30
TEGN.NR.:	A-1314
INDEX	
FILNAVN:	J:\7081 og 7082\7082-BREIGATA 10B-18 nybygg\TEGNING\0-PLOTT\7082-HUS I HAVE\7082

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
DATO: 20.03.06
KONTROLL PROSJEKT
SIGN: TH
KONTROLL



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

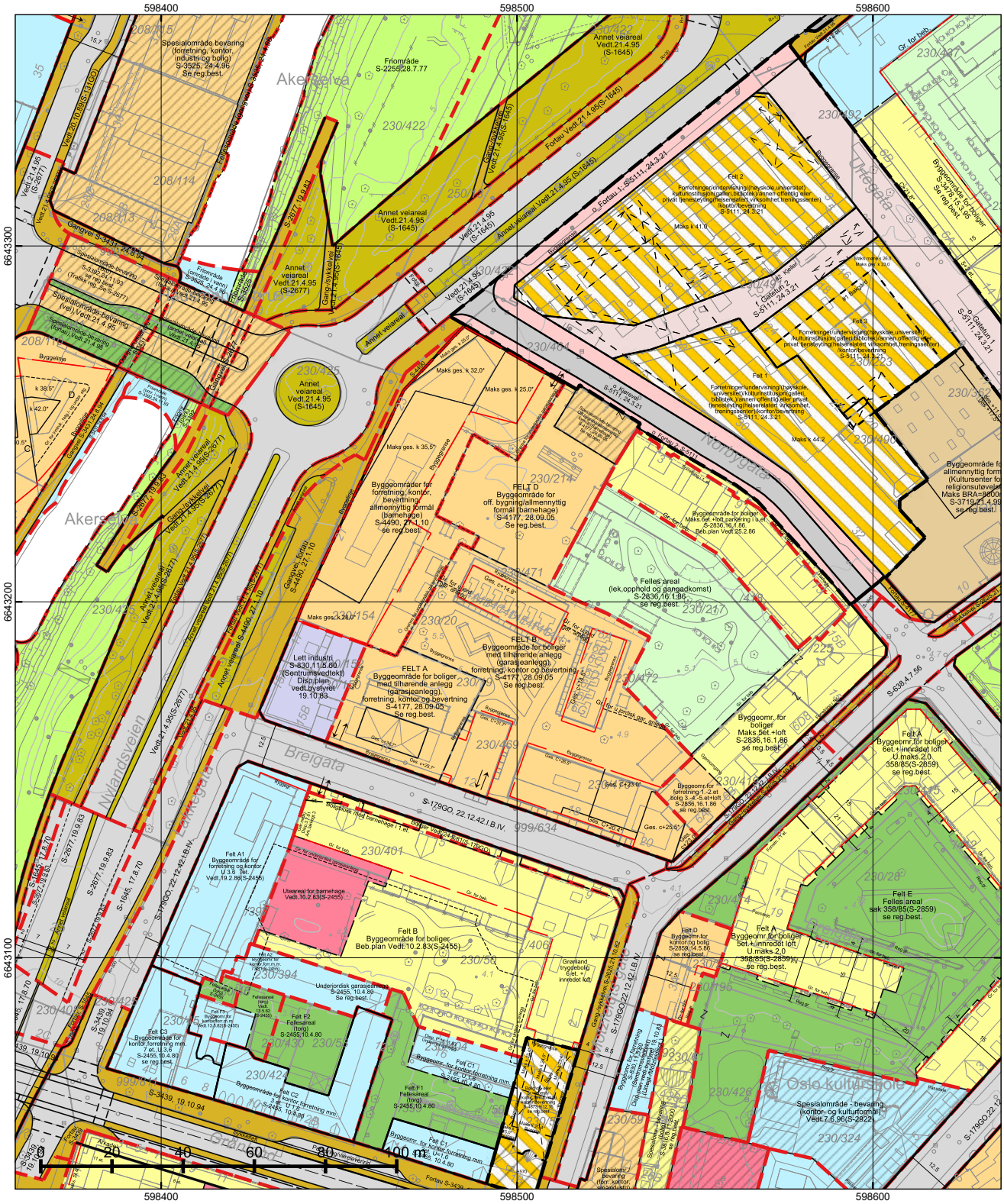
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157248/ 86532032
Adresse: Breigata 14
Gnr/Bnr: 230/471

Deres ref.:
Kommentar:

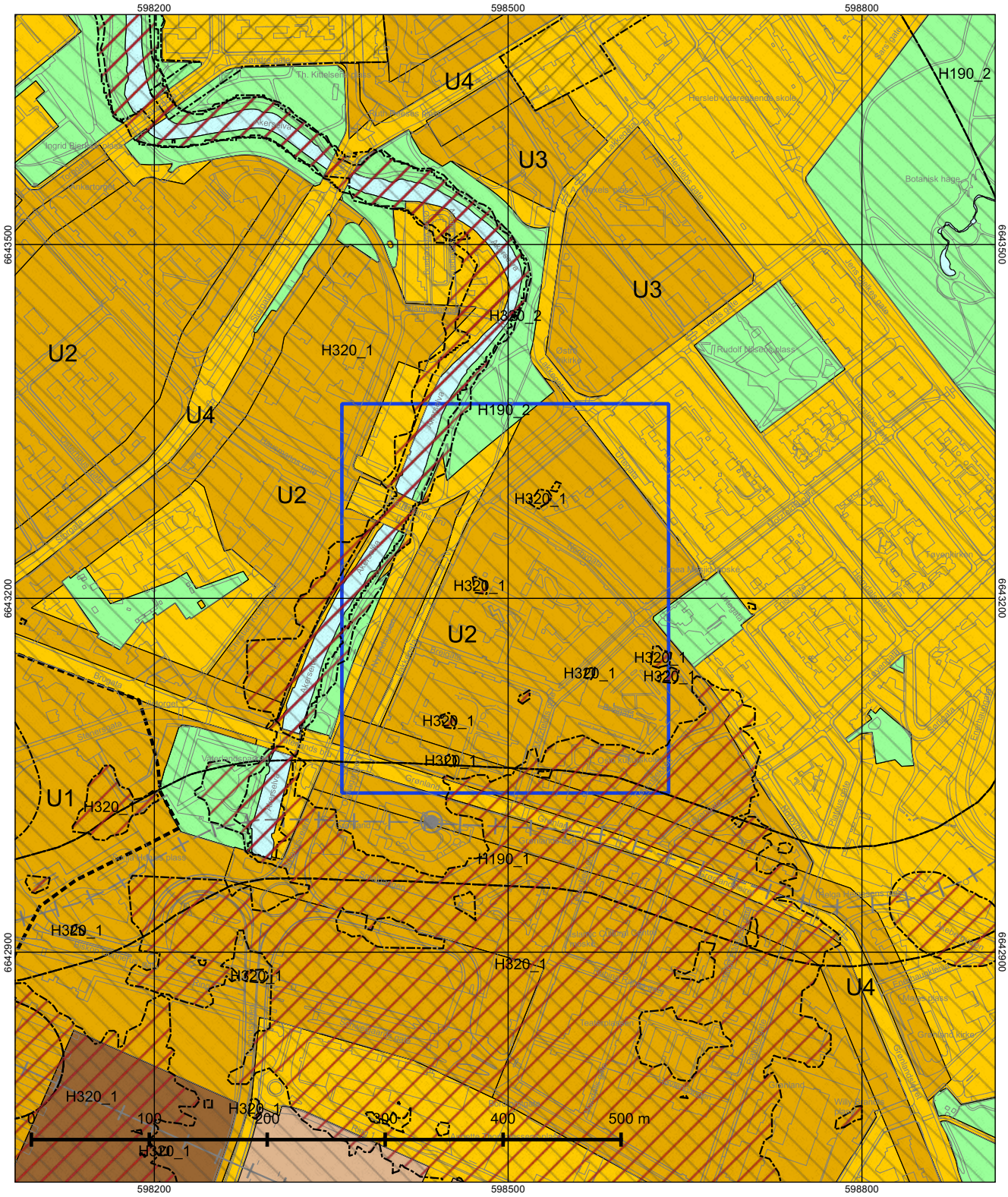
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598400
598500
598600
6643300
6643200
6643100
Akersgata
Akersgata
Nylandsveien
Breigata
Breigata
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Akerselva
Akerselva
Oslo kulturskole
Spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig) S-3525, 24.4.96 Se reg.best.
Friområde S-2255,28.7.77
Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-1645)
Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-2677)
Gangveg S-3439, 24.4.96
Gangveg/sykkelveg Vedt.21.4.95(S-1645)
Fortau Vedt.21.4.95(S-1645)
Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-1645)
Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-2677)
Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-1645)
Annet veiareal
Vedt.21.4.95 (S-1645)
Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-2677)
Gangveg/sykkelveg Vedt.21.4.95(S-1645)
Gangveg S-4490, 27.1.10
Gangveg S-4490, 27.1.10
Annet veiareal S-4490, 27.1.10
Annet veiareal Vedt.21.4.95(S-2677)
Annet veiareal Vedt.21.4.95(S-2677)
Annet veiareal Vedt.21.4.95(S-2677)
Annet veiareal Vedt.21.4.95(S-2677)
Fortau Vedt.21.4.95(S-1645)
Fortau Vedt.21.4.95(S-1645)
Fortau S-3439
Fortau S-3439
Fortau S-3439

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157248/86532032
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Jostein Dreydal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

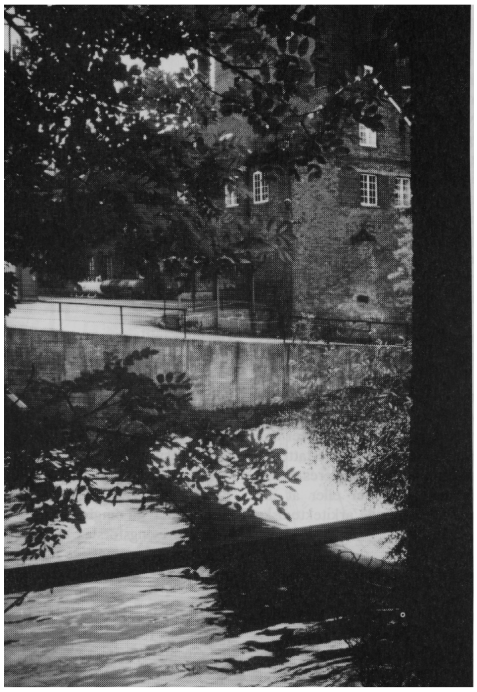
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

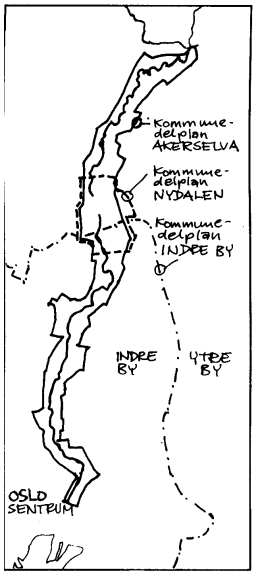
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til
- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

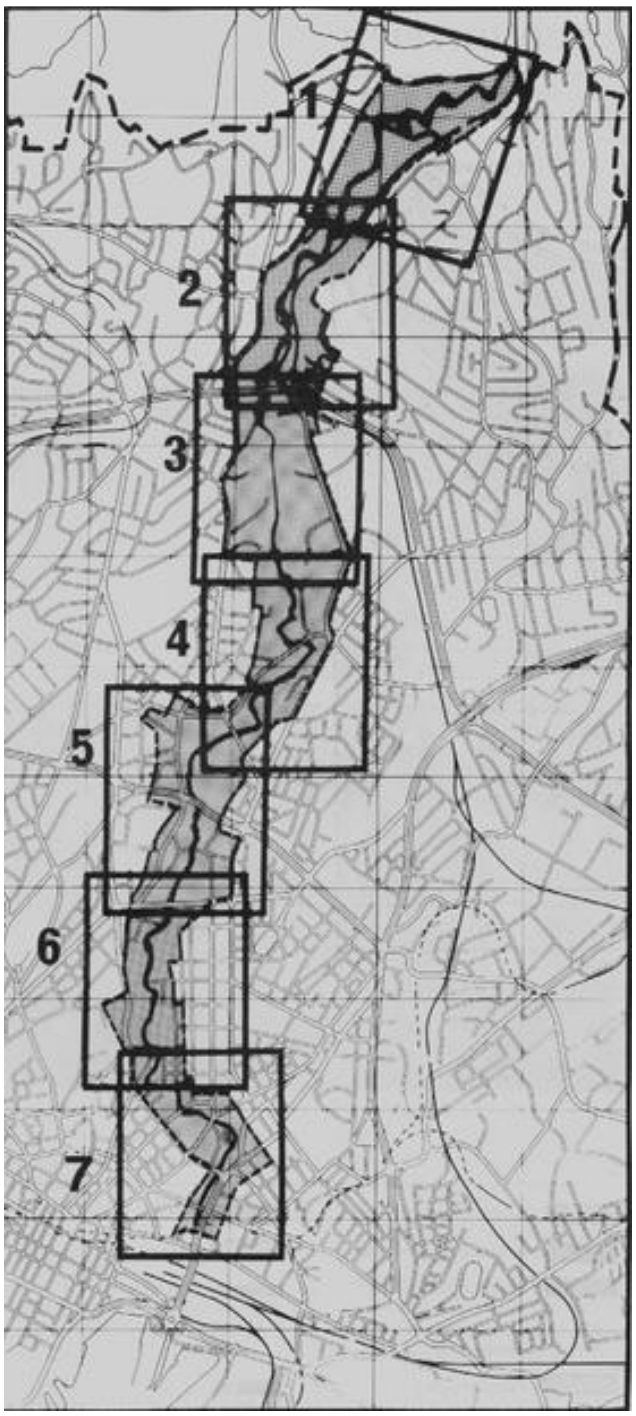
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

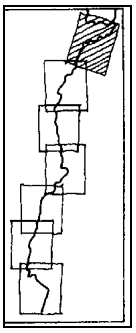
5. Bentsebrua - Sannerbrua

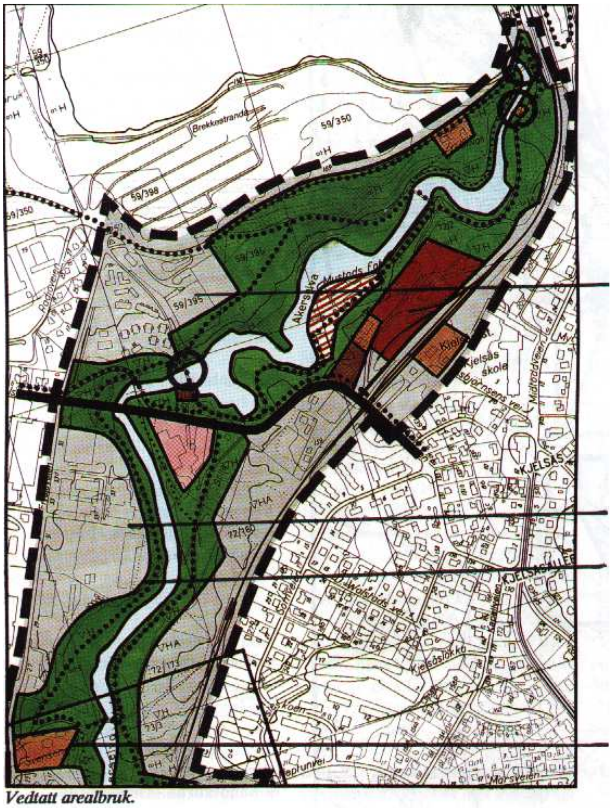
6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien





Vedtatt arealbruk.

Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

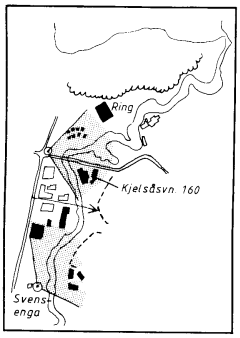
Utsiktsplass sikres.

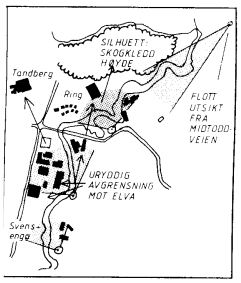
TEGNFORKLARING

- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

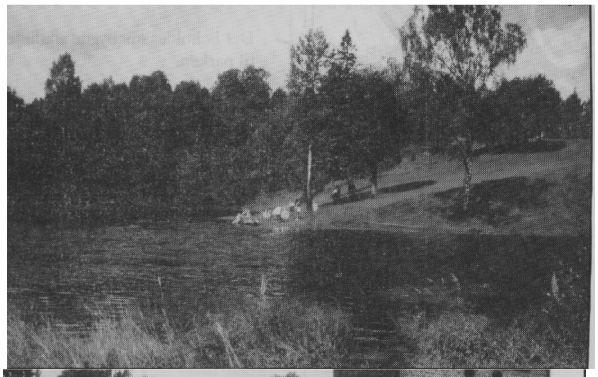
BESTEMMELSER
I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER
Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.





Viktige utsyn og



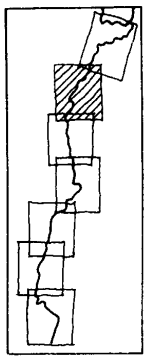


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

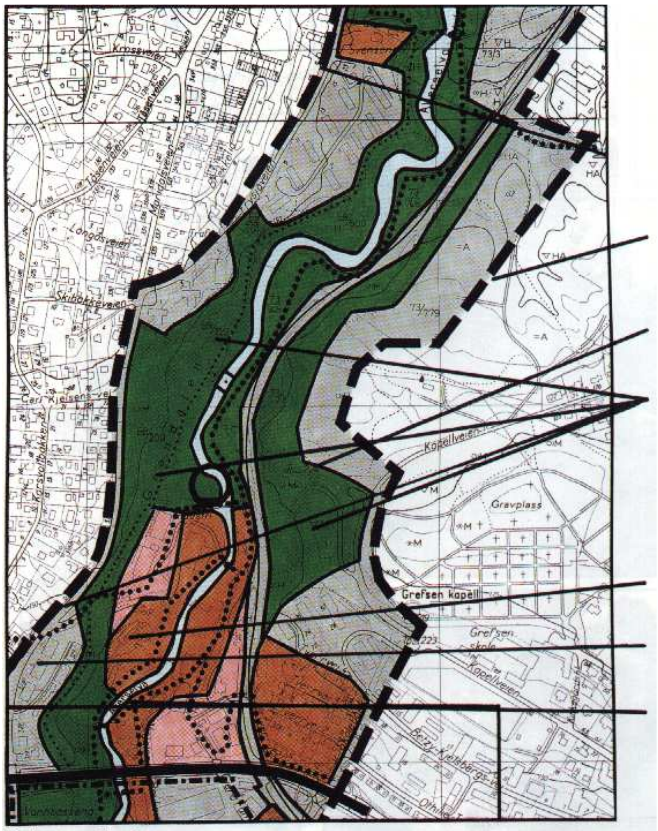
PLANBESKRIVELSE

Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.

Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.



DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.



BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

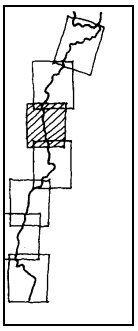
Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

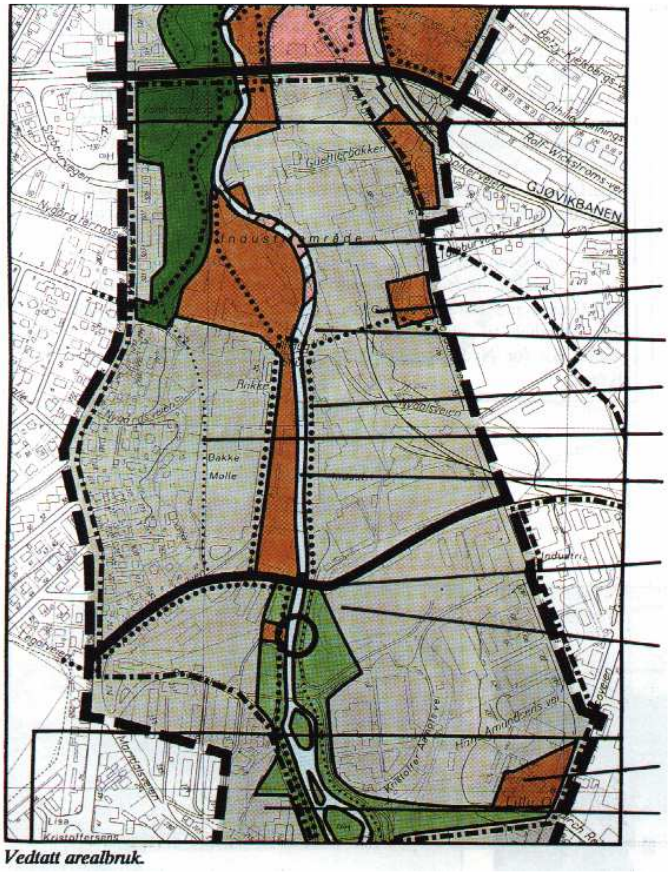
I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.



DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

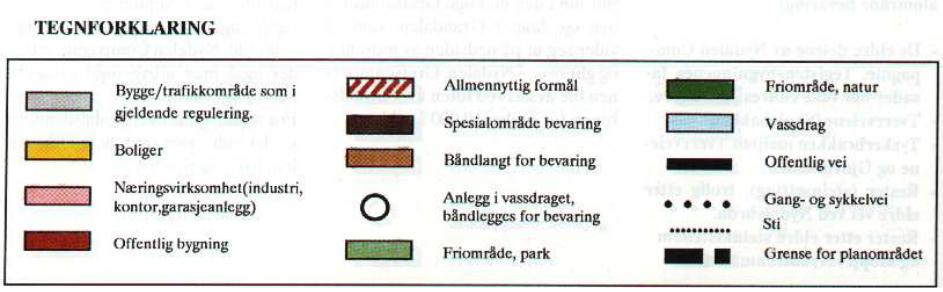
Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?



BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.

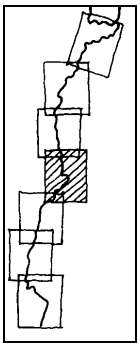




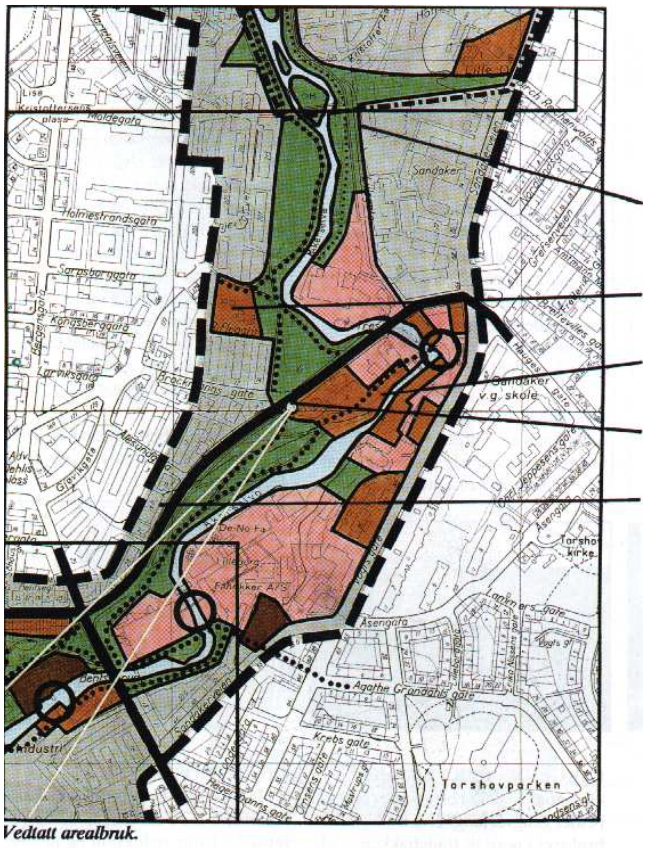
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.



DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



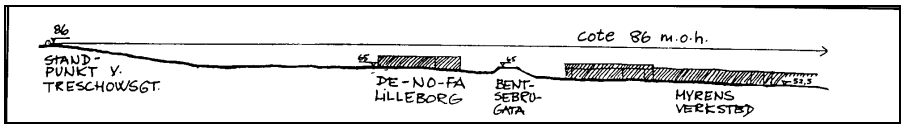
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

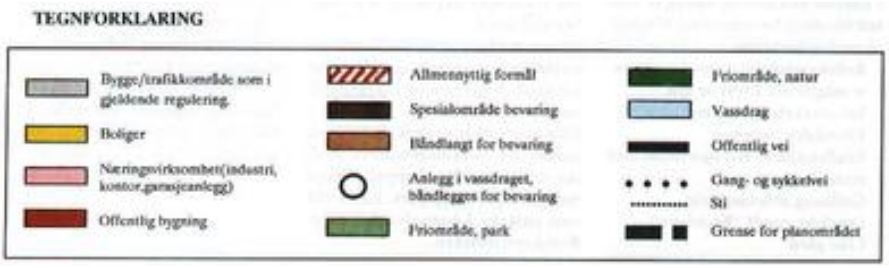
Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





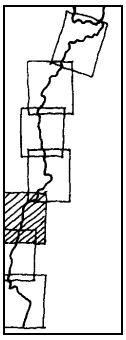
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

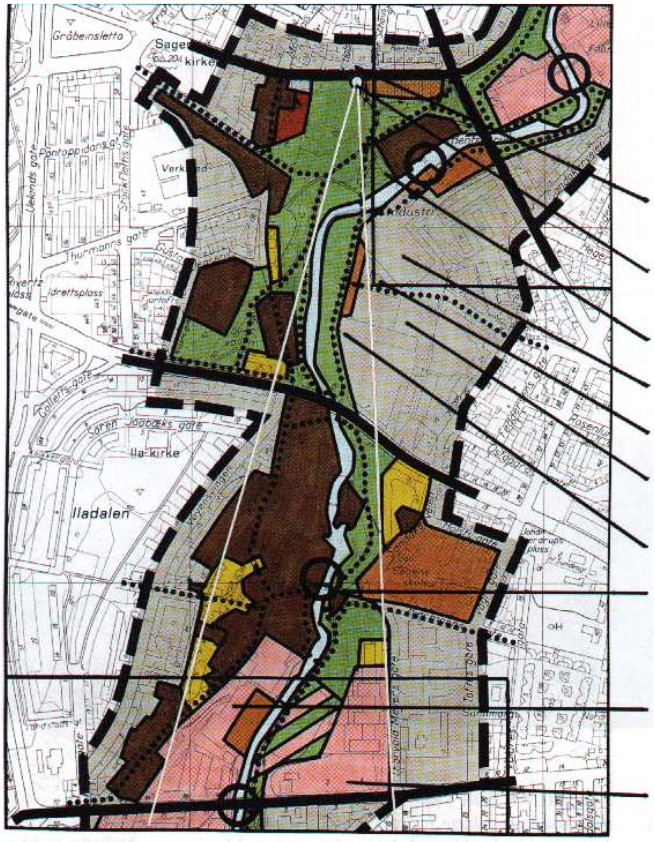
- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.



DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

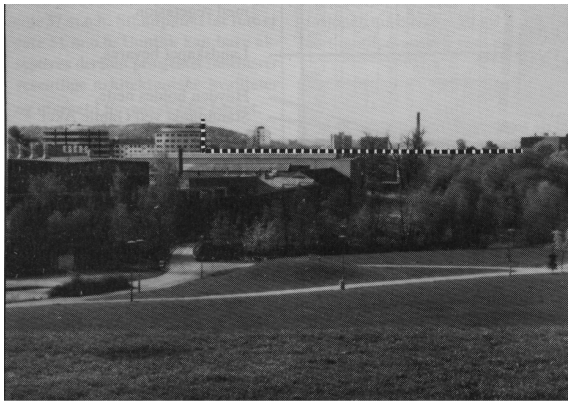
BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

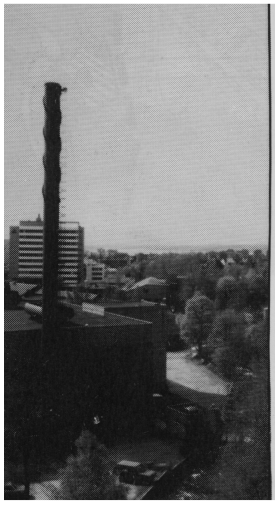
Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

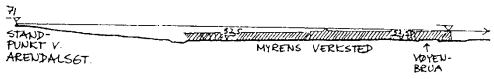
RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.





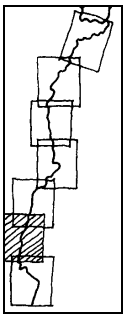


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

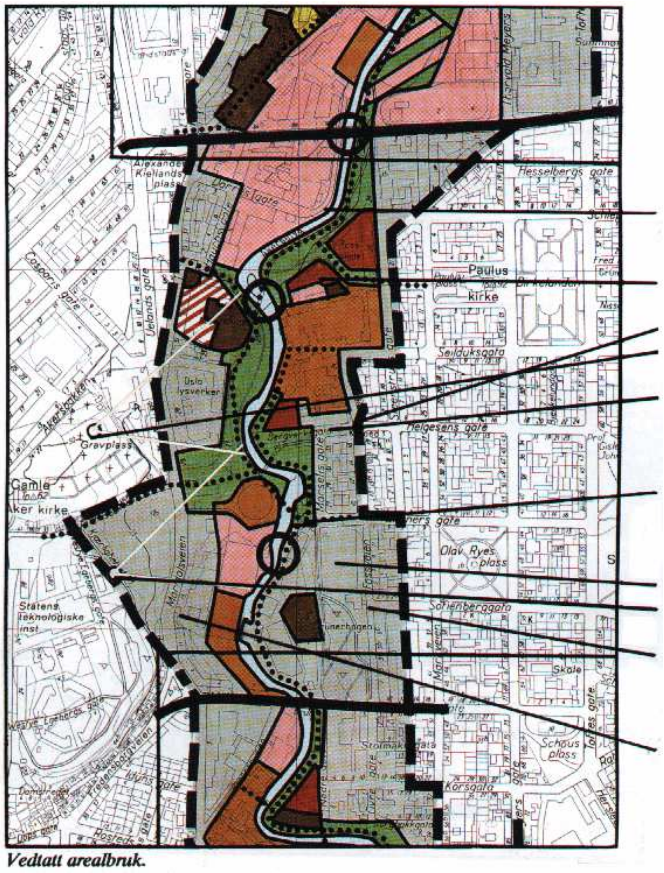
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.



DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

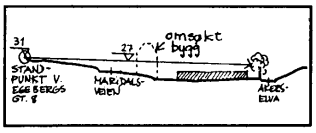
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

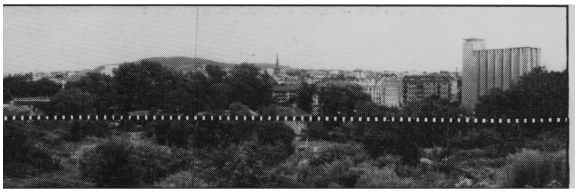
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

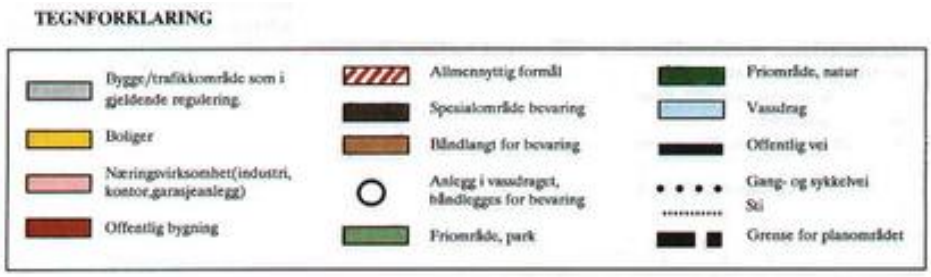
Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

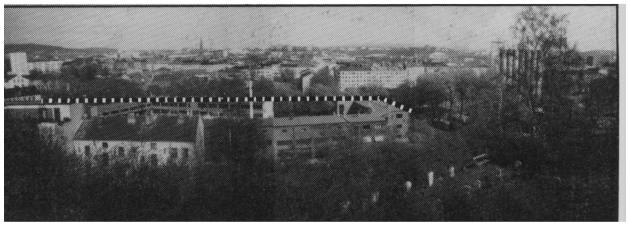
RETNINGSLINJER

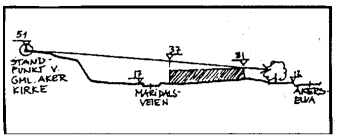
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



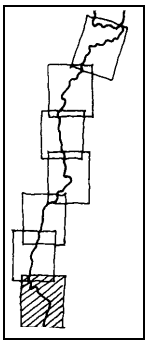

51
STANDPUNKT V. GML. AKER KIRKE
52
53
54
MARIDALS-VEIEN
ALNAELVA

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

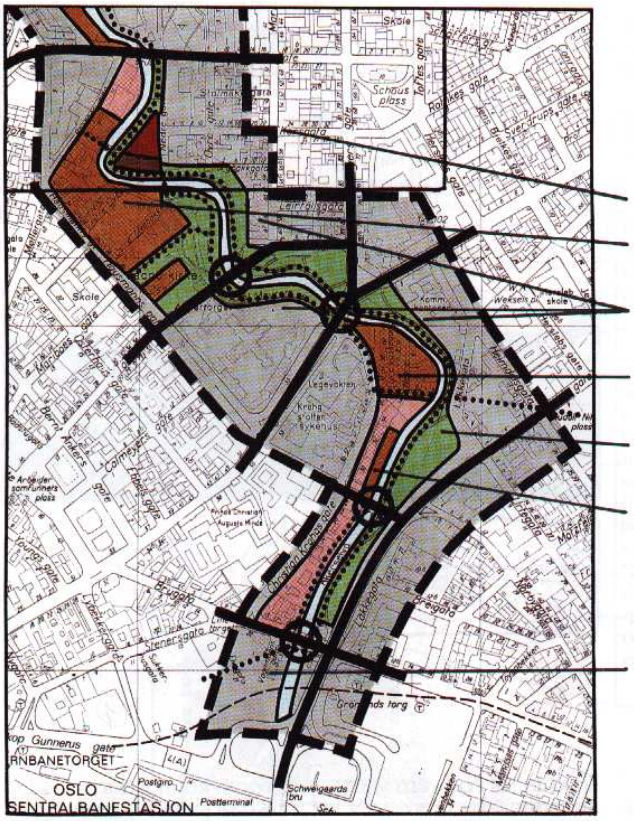
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.



DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.



BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

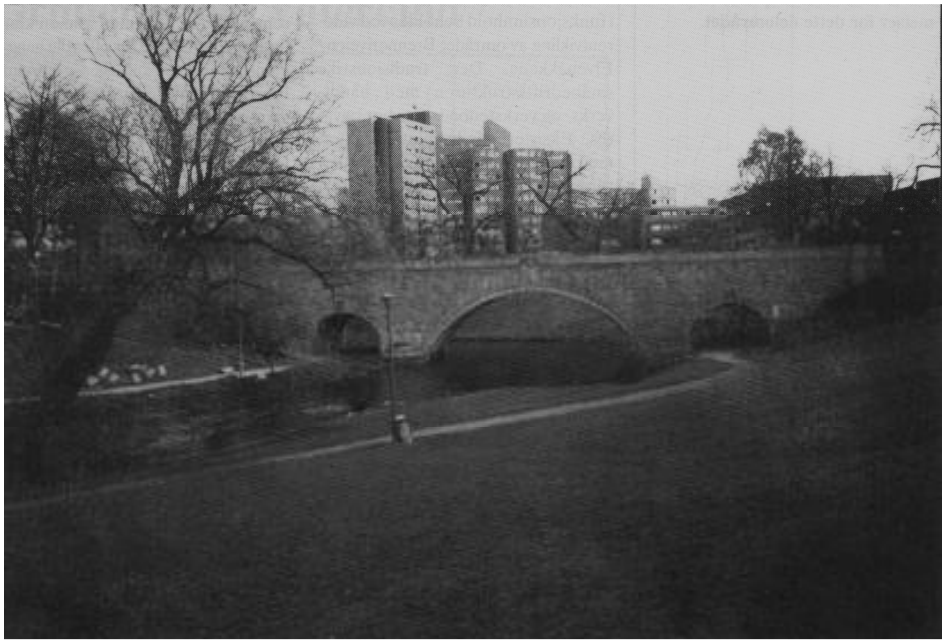
PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: **- Kjelsås stasjon**
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: **- Nydalen Compagnie**
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: **- Bjølsen Valsemølle**
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: **- Myren verksted**
- Sannerbrua

Delområde 6: **- Aamot bru**
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: **- Elvebakkene**
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
BREIGATA 14G

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532032
9180162

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 471

Vi viser til bestilling av 20260505 for BREIGATA 14G.

GNR. 230 BNR. 471

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.2010.

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

399.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

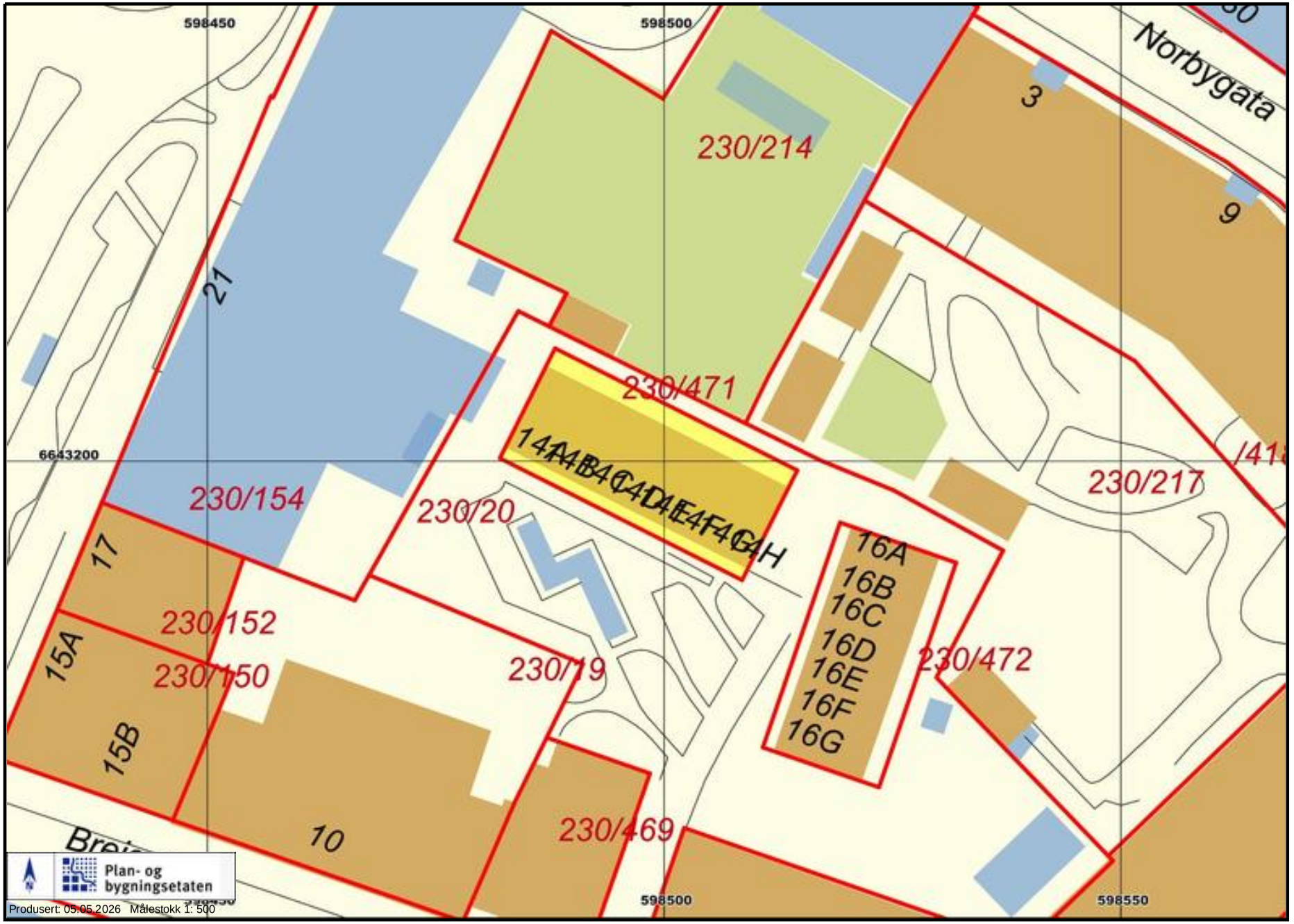
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598450
598500
598550
6643200
Norbygata
3
9
21
230/214
230/471
230/154
230/20
230/217
17
230/152
15A
230/150
15B
230/19
10
230/469
16A
16B
16C
16D
16E
16F
16G
230/472
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4177

Breigata 10 m.fl. Nordbygata og del av Nordbygata Gnr. 230 og Bnr. 19 - 22, 214 og 422

Vedtaksdato: 28.09.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200106077

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106077

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: BREIGATA 10 MFL., NORBYGATA OG DEL AV NORBYGATA, GNR. 230 OG BNR. 19-22, 214 OG 422

§ 1. **Avgrensning**
Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00222 og datert 20.02.03, revidert 26.01.05.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområder for bolig med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage
- Offentlig trafikkområde - vei og fortau
- Spesialområde bevaring - offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage

§ 3. **Fellesbestemmelser**
Beboere innenfor planområdet skal ha tilgang til hele uteområdet innenfor reguleringsområdet. Det stilles krav om tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.
Det tillates ikke uteservering i innvendig gårdsrom.

Bruksareal hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet regnes som 50% T-BRA.

Bygningene skal plasseres innenfor de på planen viste gesimshøyder og byggegrenser.

Bebyggelsen innen hvert felt skal gis en helhetlig bygningsmessig komposisjon og arkitektur i samspill med bebyggelse på tilliggende felt.

Gjerde på område regulert til barnehage skal være av type åpent netting-/plankegjerde, for øvrig tillates ingen gjerder innenfor området.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felt A og felt B skal være minimum 25 m^2 pr. boenhet. Maksimum 15% av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform. For felt B og C tillates takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis å overstige maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter. I felt A, B og C tillates alle takflater benyttet til takterrasser.

§ 4. **Byggeområde**
§ 4.1 Felt A skal inneholde maks 65 % 2 roms leiligheter. Minst 35 % skal være 3 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 454 %.
Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje.
Det tillates bygget utenpåhengte balkonger fra 3. etasje mot Breigata.

§ 4.2 Felt B skal inneholde maks 30 % 2 roms og 70 % 3 roms eller større, hvorav 30 % 4 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 200 %.
Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje i bebyggelsen mot Breigata.
Mot krysset Breigata/Motzfeldts gate skal visuell kontakt mellom gate og gårdsrom sikres med en minimum 3.0 m bred passasje i bebyggelsens 1. og 2. etasje.

§ 4.3 Felt C skal inneholde maks 40 % 2 roms og 60 % 3 rom eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige TU = 295 %.

Det tillates forretning og bevertning i 1. etasje og kontor i 1. til 3. etasje. Det skal være kontorer i 2. og 3. etasje mot Nylandsveien mens det tillates boliger mot bakgården.

§ 4.4 Felt D skal benyttes til barnehageformål. En del av utearealet, ca 340 m2, skal være tilgjengelig for beboerne i felt C i tidsrommet 17.00-07.30 på ukedager, samt helger og helligdager. Det stilles krav om

tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.
Det tillates kun oppført bygg på maks 50 m^2 i en etasje innenfor feltet.

§ 4.5 Ettromsleiligheter tillates ikke i felt A, B og C.

§ 5. Spesialområde – bevaring (offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage)
Barnehagebygningens eksteriør tillates ikke endret. Vedlikeholdsarbeider som ikke endrer bygningens eksteriør kan tillates. Alle tiltak som berører bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren.
Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.

§ 6. Avkjørsel
Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Motzfeldts gate 6 og 8 (gnr 230 bnr 419) skal ha atkomst til egen parkeringskjeller over Breigata 12B til 18 (gnr 230 bnr 20, 21, 22).
Det stilles krav om tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.

§ 7. Parkering
Parkering for bolig i Felt A, B og C skal etableres i underjordiske parkeringskjellere etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Det tillates noe sykkelparkering ved inngangssoner til boliger i gårdsrommet. Øvrig sykkelparkering legges til kjeller.

§ 8. Utomhusplan
Utomhusplan skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse**.**
Planen skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, avkjørsler, gangstier og veier, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, eventuelt parkering på terreng og forbindelsen mellom utearealene for hvert felt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon. Eksisterende trær på Felt D skal bevares.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Opparbeidelse av utearealene i henhold til godkjent plan skal senest være ferdig før brukstillatelse.

§ 9. Forurensning
Luftforholdene skal tilfredstilles i henhold til SFT – rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.
Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares om det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensing skal forurensingsmyndighet varsles.

§ 10. **Støy og vibrasjoner**
De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/rundskriv som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttende tiltak, også i forhold til takterrasser skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/471 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Breigata 14A...14H 0187 OSLO
Fakturamottaker:	Borettslaget 4 Blocks c/o Asker og Bærum Boligbyggelag Al, Postboks 385, 1301 SANDVIKA
Eiernavn:	Borettslaget 4 Blocks

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 11 682,00
Totalt	NOK 11 682,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**2 920,50**	**0,00**	26040000082929024	12063584	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**2 920,50**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	11 682,00
Totale avgifter	**11 682,00**

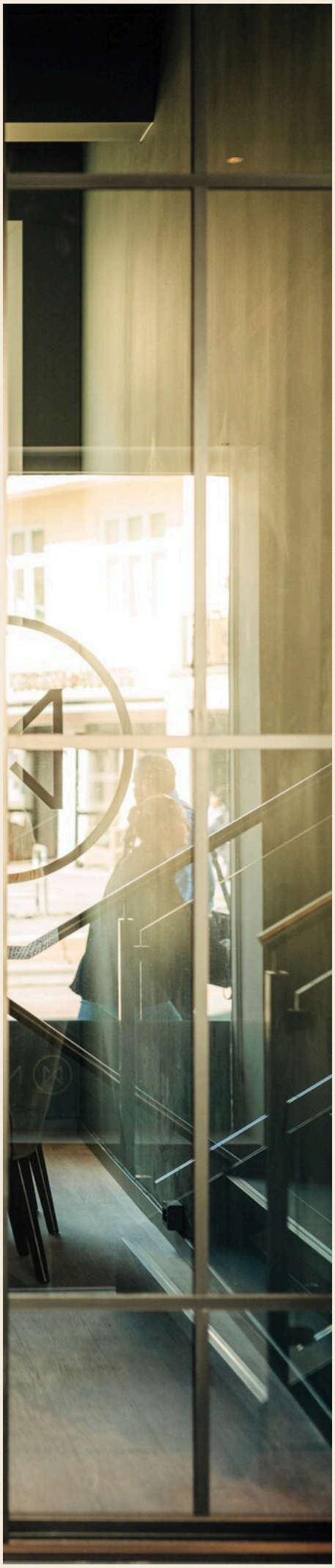
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breigata 14G 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 471 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Anders Myren Røste
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

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