NORDVIK

# Breigata 18

2 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Breigata 18

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 34 | Nabolagsprofil |
| 35 | Vedlegg |
| 57 | Egenerklæringsskjema |
| 63 | Andre vedlegg |
| 127 | Kontaktinfo |
| 130 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 133 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 134 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 09.02.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lekker 3R hjørneleilighet med 5 kvm balkong mot indre gårdsrom - Bad 2026 - A-konto VV/fyring - Heis - Sentrumsnært

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 490 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **5 494 628,-** |
| Fellesgjeld | **3 248,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 374,-** |
| BRA-i | **50 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2009** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

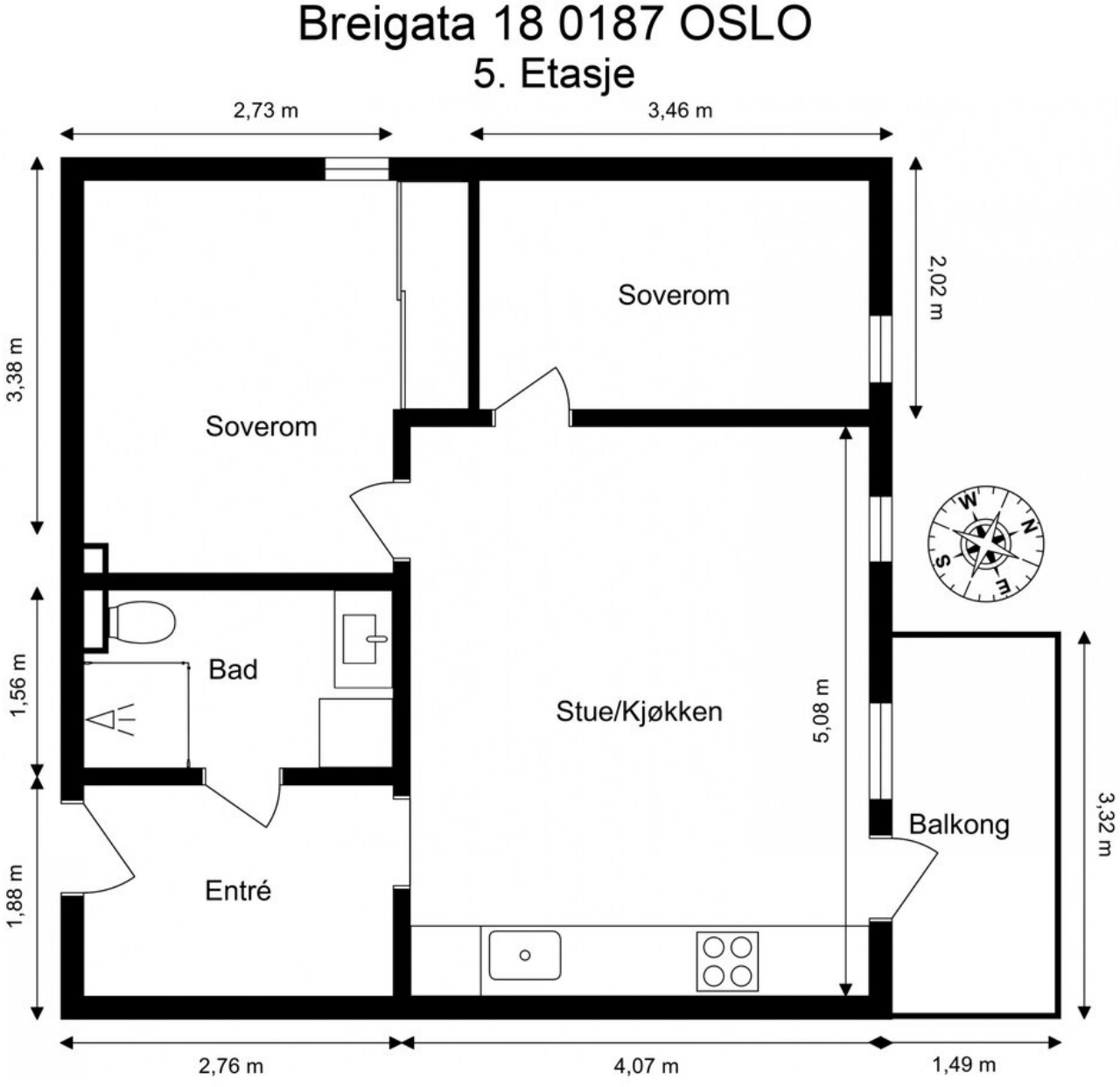
Velkommen til en lys og tiltalende 3-roms hjørneleilighet med umiddelbar nærhet til kaféer, off. transport og et yrende byliv. Boligen er velholdt med flere oppgraderinger i 2026 og fremstår svært moderne. Leiligheten byr blant annet på en sosial stue med åpen kjøkkenløsning, og en herlig balkong vendt mot indre gårdsrom. God planløsning gir enkel møblering og flere muligheter. Her er det lett å trives!

Verdt å merke seg:

- Attraktiv 3-roms med balkong på 5 kvm som vender mot indre gårdsrom
- Nytt bad fra 2026 med opplegg for vaskemaskin
- Lekkert kjøkken fra 2018
- Slipt alle gulv, og sparklet og malt vegger 2026
- A-konto varmtvann, fyring og internett inkludert
- Balansert ventilasjon sikrer behagelig inneklima
- Felles takterrasse i 7. etg
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett

# Planløsning

**5. Etasje**
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm




Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.






















kvik

























# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0272/25

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Breigata 18, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 470, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 64 i Borettslaget 4 Blocks, org.nr. 992820462

**Selger**
Erling Sjøen Mikkelsen

**Kjøpesum og omkostninger**
5 490 000,- (Prisantydning)
3 248,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 493 248,- (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))
---
5 494 628,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 128,- (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**
5

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden målt i stuen til 2,47 meter.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré. Her er det plass til å innrede med garderobe eller andre entrémøbler. Det er dørcalling.

Stue
Flott stue med store vindusflater som gir en luftig romfølelse. Stuen har en delikat fargepalett med nymalte vegger og nyslipt parkett. Det er god plass til å innrede med både sofaseksjon og spiseplass. Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong vendt mot

indre gårdsrom.

Kjøkken
Lekkert kjøkken fra 2018 med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenløsningen gir god arbeidsflate og oppbevaringsplass, og plasseringen bidrar til god sammenheng mellom kjøkken og stue. Mekanisk avtrekk til felles anlegg.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Romslig og lunt hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord. Det andre soverommet har delikate fargevalg og passer godt som kontor, gjesterom eller barnerom.

Baderom
Nydelig bad fra 2026 med lekre fliser i naturtoner, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badet er innredet med dusjsone med hånd- og regndusj, vegghengt toalett, servant med innredning, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

**Standard**
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Øvrige punkter er registrert som TG1. Det er ikke registrert TG3.

**Parkering**
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**
2026:
- Totalrenovert bad
- Sliping av gulv
- Sparklet og malt vegger

2018:
- Nytt kjøkken

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Firma: Nordisk Bad AS (930 508 039)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Nordisk Bad AS (930 508 039)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Nordisk Bad AS (930 508 039)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: kontroller ved behov og vedlikehold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår 2009. Vinduene er en del av byggets opprinnelige løsning og er utført i tradisjonell utførelse for perioden, med karmer og rammer i tre og utvendige beslag.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. EI-30/rw35 dB.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong

utført i betong med dekke av plastheller. Rekkverk i metall, antatt stål eller aluminium, med innfelte felter av frostet glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er gjennom stikkprøver registrert at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. På ett soverom tar vindusrammen i karm ved betjening. Videre er det observert fuktpåvirkning på innvendig vindusbrett ved stue vindu. Det er ikke registrert råteskader i vinduskarm eller ramme, og det er ikke påvist punkterte glassruter ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Avviket kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag over tid. Det anbefales å justere vinduet slik at rammen ikke lenger tar i karm, samt følge opp fuktpåvirket vindusbrett med kontroll av tetting og overflater. Vinduer inngår normalt i borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. vanlige vedtekter. Eventuelle tiltak bør derfor avklares med borettslaget eller forretningsfører før utbedring gjennomføres.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er gjennom stikkprøver registrert at balkongdøren er vanskelig å betjene. Balkongdøren subber mot terskel og lukker ikke som forutsatt. Dørbladet henger noe og fremstår skjevt i karm, med åpning i øvre del mot venstre side. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre trekk. Videre fremstår låsekassen som treg/hard.

Det er ikke registrert råteskader eller sprukne glassruter ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Avviket kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på dør og beslag over tid. Det anbefales å justere balkongdøren slik at dørbladet ikke lenger subber i terskel og slutter tett mot karm. Videre anbefales utbedring eller utskifting av låsekasse og dørhåndtak for å sikre korrekt funksjon. Ytterdører og balkongdører inngår normalt i borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuelle tiltak bør derfor avklares med borettslaget eller forretningsfører før utbedring gjennomføres.

Overflater
Det er registrert skader i parkett ved overgang mellom entré og bad. Treverket fremstår tørt og nedbrutt, med smuldring i materialet. For øvrig er det observert enkelte mindre hakk og merker i overflatene, forenlig med normal bruk og alder.

Det er videre registrert at kjøkkeninnredningen er montert oppå parkettgulvet. Gulvet fremstår dermed ikke som fritt flytende under kjøkkenet, slik som normalt for flytende parkettløsninger. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig løsning uten påvist funksjonssvikt ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Skadet parkett kan medføre videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av påvirket parkett i overgang mellom entré og bad. For øvrige forhold anbefales det å ta hensyn til parkettens utførelse ved eventuell fremtidig ombygging eller utskifting av gulv. Tiltakene vurderes som avgrensede og påvirker ikke øvrige gulvflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot naboleilighet.

Helse, miljø og sikkerhet
Helse, miljø og sikkerhet.
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Innhent nytt brannslukningsutstyr.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Innbo og løsøre**
Kjøl/frys, koketopp og stekeovn medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Det er sentralanlegg for varmtvann.

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet. Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000,- kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 374,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme, internett, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste, m.m.

Totale felleskostnader pr. 01.02.2026 er kr 5 374,-.

Fjernvarme avregnes ved årsslutt, og beboer vil enten bli fakturert eller kreditert basert på forbruk beregnet av Ista.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 432 285,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 729 138,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Borettslaget har kollektiv avtale med Blix Solutions. Internett er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

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

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

Borettslaget har innleide vaktmestertjenester som utfører oppdrag for fellesskapet .

Borettslaget har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon: http://www.4blocks.no/

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

Fullstendig innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese disse nøye.

Info fra styret:
· Det vil i 2026 bli skifta ut belysning i bakgarden. Visse lamper i blokkene vil òg bli skifta.
· Det er vedtatt å bygge ut inngangspartiet til Breigata 12 grunnet hensetting 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. Kostnadane for dette er bygd inn i budsjettet.
· Det er i 2021 bygd nytt sykkelskur ved Breigata 20. Tilgangen her er styrt med adgangsbrikke. Det er ikke lov å ha barnevogner o.a. i oppgangene.
· 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 meir, vil kostnaden være i størrelsesorden som kan medføre opptak av mer lån eller øke felleskostnader. 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 vedlikehald på alle tak.

Vedlikehold som er vurdert, men ikke vedtatt:
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 generalforsamlingen, og derfor ikke med i budsjett eller arbeidsplaner. Beboere i blokkene kan ta initiativ til dugnad for maling, hvor burettslaget dekker materiale – dette er gjort i 2025 av de som bor i Breigata 12.

Takterrasser:
Det er felles takterrasse i hver blokk, samt at to leiligheter og alle har privat takterrasse ut mot område som er felles. Samtlige rekkehus har egne takterrasser samt terrasse på bakkeplan (bak). Leilighet 1 (som er i første etasje i Breigata 12) har en markterrasse på bakkeplan. Felles takterrasser i Breigata 12, 18 (7. etasje) og 20 har noe felles møblering.

**Forretningsfører**
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**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 3 248,-pr. 26.01.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11501672 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.01.2026: 23 797 826
Andel av saldo: 0
( siste termin 01.02.2040 )

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 26.01.2026: 30 006 736
Andel av saldo: 0
( siste termin 01.08.2039 )

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 26.01.2026: 54 421 286
Andel av saldo: 0
( siste termin 01.08.2040 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 173 984
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 147 036

Lånenummer: 98207795895, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 26.01.2026: 379 084
Andel av saldo: 3 248
Første termin/første avdrag: 30.11.2020 ( siste termin 30.04.2029 )

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslagets lån er i Husbanken (IN-ordning).
Borettslaget har òg et mindre likviditetslån fra OBOS som

det p.t. står ca en halv million på. Dette er ikke del av IN-ordningen.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 7 240 705,-.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 5 849 755,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93323768

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 788 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.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en sentral beliggenhet, og passer for deg som ønsker et moderne og urbant bomiljø, hvor du bor svært sentralt og vil kjenne på pulsen av Oslo sentrum. Her bor du med nærhet til Oslo S og Bjørvika, samt idylliske Botsparken. Dette er et område du lett vil trives i! Fra leiligheten er det gangavstand til "alt" av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker. Ikke langt unna ligger Teaterplassen med sitt yrende folkeliv, her finner du mange kafeer, restauranter og uteplasser.

Store, flotte grøntområder og parker i umiddelbar nærhet som inviterer til rekreasjon og hygge. Her har du grønne Botsparken som nærmeste nabo, og kort vei til blant annet Grønlandspark, Middelalderparken, Vannspeilet og Klosterenga skulpturpark. I Botsparken kan du samle venner for sosialt samvær og hygge om sommeren, og under musikkens dag blir parken benyttes som en av flere musikkscener. Middelalderparken, med sine ruiner og kulturminner ligger mellom Bjørvika og Ekebergskrenten - en fin destinasjon for søndagsturen. Ekeberg har flotte turløyper for den aktive. På varme sommerdager, er det deilig å gå en tur til Sørenga og byens flotteste badeplasser.

Området er under stor utvikling og vil i tiden som kommer omkranse seg i flotte bygninger og et spennende bomiljø. Videre er Botanisk Hage, Tøyenparken, Tøyenbadet og Akerselva er kun en kort spasertur unna. Disse med sine flotte grøntområder, samt tur- og bademuligheter. Kort vei til urbane Grünerløkka som har det meste å by på med alt fra kafeèr, restauranter, klesbutikker, parker og uteliv. Det har skjedd store positive endringer i Gamle Oslo de siste årene, og har med sine to gangbroer mot Bjørvika kun en kort sykkel- eller gåtur til Operaen og Sørenga, som fører bydelen nærmere fjorden. Område er meget spennende og den positive utviklingen vil bare fortsette.

Tar man turen til Sørenga, finner man den flotte bystranden som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret. Ute ved havnepromenaden kan man også unne seg en tur ut på hyggelige Sukkerbiten, en sommerrestaurant som har uteservering og som også arrangerer konserter, utstillinger og andre arrangementer. Området har også flere spennende spisesteder som f.eks. Roald - Umberto, rett nede i gaten, Teaterplassen, Restaurant Maaemo med sine to stjerner i Michelinguiden, Ekebergrestauranten med en spektakulær utsikt, folkekjære Olympen m.m.

Offentlig kommunikasjon som buss, T-bane og trikk ligger rett i nærheten, f.eks. alle seks T-banelinjer, busslinjer som 30, 31, 20, 37, 74 og 34, samt trikkelinje 18 og 19. I tillegg er det kort avstand til Oslo bussterminal og Oslo Sentralbanestasjon. Kort vei til sjarmerende Vålerenga, Kampen, samt noen minutters gange til et yrende liv på Grønland og Sentrum hvor du finner Spektrum, Oslo City, Oslo S. Gangavstand til Karl Johan og Grünerløkka.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2016.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. S-4177 For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får

betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201603972
Saken gjelder: LILLETORGET 3. GNR. 208 BNR. 379
Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m.

Saksnr: 202103235
Saken gjelder: Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo). Galleri Oslo Utvikling ønsker å utvikle planområdet til et flerfunksjonelt byområde med arbeidsplasser, servicefunksjoner og boliger, i tråd med Oslos overordnede byutviklingsstrategi om fortetting i knutepunkt. Forslaget innebærer at dagens langstrakte kontorbygg med bussterminal på plan 1 erstattes av nye bygg og byrom, og at Akerselva åpnes gjennom planområdet. Planalternativene skal kunne tilpasses beslutningen om ny utforming av Schweigaards gate og Nylandsveien, og fremtidig plassering og størrelse på Oslo bussterminal.

Pågående byggesaker i nærheten:
Breigata 18 - 20 - Innvendig endring i næringslokaler
Saksnummer: 202519331.
Det er gitt igangsettingstillatelse.

Breigata 12 - 20 Forespørsel om mulig ulovlig bruksendring til næringslokaler
Saksnummer: 202506561

Breigata 12 - forhåndskonferanse, bruksendring felles hybel
Saksnummer: 202600784

Motzfeldts gate 5 og Breigata 19-23 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202511355

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

301/230/470/3:
16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:470
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2010 - Dokumentnr: 196669 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 36052/41630

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 66 038,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet (før 12.500,-) kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning og overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Utlegg foto - Dagfoto interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 143 441,- 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 17. februar 2026

**Ansvarlig megler**
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

**Meglerforetaket**
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

**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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Breigata 18

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 355 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>351 elever, 17 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>437 elever, 22 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>616 elever, 46 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| **Hersleb videregående skole** | 8 min |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | 11 min<br>0.9 km |

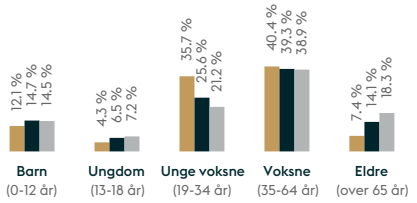
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Breigata barnehage (1-5 år)**<br>26 barn | 2 min<br>0.1 km |
| **Lille Grønland barnehage (0-2 ...**<br>25 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Mosaikk Urtehagen barnehager (...**<br>58 barn | 2 min<br>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 66/100

**Naboskapet**
Høflige 57/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 53/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Jensens Have ballbinge | 1 min |
| Urtehagen balløkke | 3 min |
| Harald's Gym | 5 min |
| Fresh Fitness Grønland | 6 min |

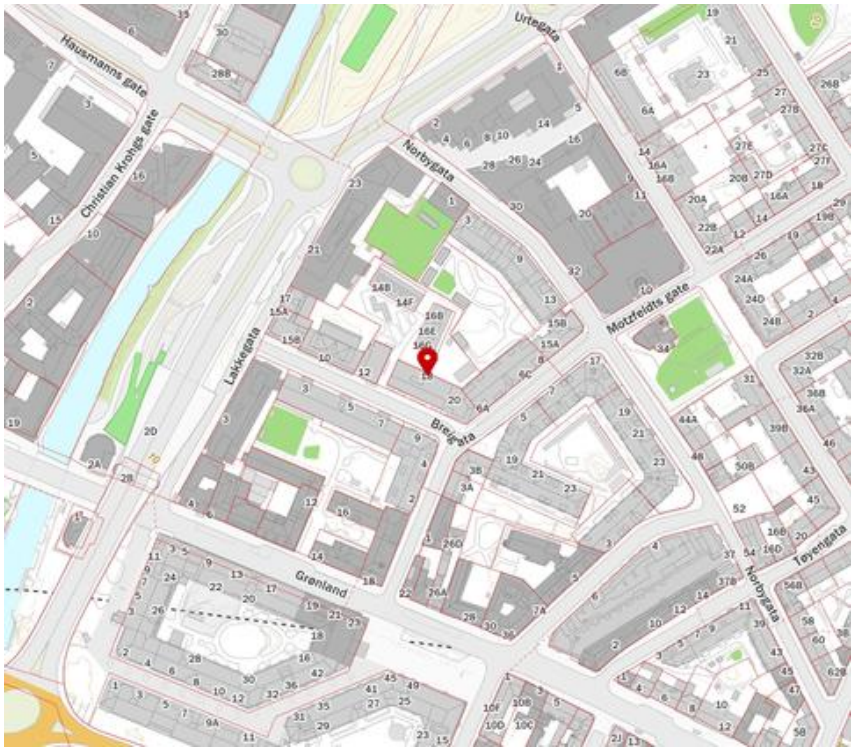
*«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»*

— 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 2025

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Breigata 18 , 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 470

Andelsnummer 64

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²**




**Befaringsdato:** 24.01.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1359 **Referansenummer:** XH7057

**Foretak:** Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

# Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



**Rapportansvarlig**



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje i et etablert boligbygg på Grønland i Oslo kommune. Området består av bymessig boligbebyggelse med nærhet til et bredt tilbud av servicefunksjoner, handel og kollektivtransport. Det er kort gangavstand til Grønland T banestasjon, buss og trikk, samt Oslo sentralstasjon. Beliggenheten gir enkel tilgang til sentrum og øvrige deler av byen, samtidig som leiligheten er orientert mot et mer skjermet gårdsrom.

Leiligheten har en funksjonell planløsning som omfatter entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og balkong. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte flater på vegger og himling, samt flislagte overflater på bad. Planløsningen fremstår som effektiv og tilpasset moderne boligbruk.

Kjøkkenet er integrert i stuearealet og har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Løsningen gir sammenhengende oppholdsarealer og god utnyttelse av tilgjengelig areal. Badet er oppgradert og har flislagte overflater, gulvvarme, dusjløsning og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk fra badet.

Bygningen er oppført i 2009 med bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er utført i betongdekker. Yttervegger er i betong med pusset og malt fasade, og bygget har flatt tak tekket med papp. Balkonger er utført i betong. Bygget har heis og felles inngangspartier.

Oppvarming av boligen skjer via vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, med radiatorer i rommene. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjon som bidrar til kontrollert luftutskifting. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

Tomten er eiet og disponeres av borettslaget. Utearealene er opparbeidet med interne gangsoner og indre gårdsrom som gir skjermede fellesarealer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med beskrivelsen av konstruksjoner og øvrige punkter.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og har pusset og malt fasade. Konstruksjonsmåten er typisk for større boligprosjekter fra byggeperioden og gir robuste og vedlikeholdsvennlige ytterkonstruksjoner. Bygget har flatt tak tekket med papp, og felles inngangspartier med heis. Balkonger er utført i betong og gir tilhørende uteoppholdsareal for boenhetene. Utvendige bygningsdeler fremstår som en del av et helhetlig boligbygg som forvaltes og vedlikeholdes gjennom borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en gjennomgående og funksjonell planløsning med rom av god størrelse og effektiv utnyttelse av arealet. Innvendige overflater fremstår som oppdaterte og tilpasset moderne bruk, med jevne flater og enhetlige materialvalg. Etasjeskiller er utført i betong, noe som gir solide konstruksjoner og bidrar til stabile lyd og vibrasjonsforhold mellom boenheter. Innvendige dører og overflater er av normal standard for byggets alder, og boligen fremstår som godt egnet til boligformål slik den benyttes i dag.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad som er tilrettelagt for daglig bruk og inneholder nødvendige funksjoner som dusjløsning, toalett og servantinnredning. Badet fremstår med moderne materialbruk og løsninger som er vanlig for nyere eller oppgraderte våtrom. Overflater er utført med flislagte flater på gulv og vegger, og rommet er utstyrt med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badets utforming og plassering gir en funksjonell løsning innenfor boligens planløsning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert i stuearealet og har en åpen og praktisk løsning. Innredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate, med integrerte hvitevarer. Løsningen gir god arbeidsflate og tilfredsstillende oppbevaringsplass. Kjøkkenets plassering bidrar til god sammenheng mellom kjøkken og oppholdsrom, og ventilasjon er løst via mekanisk avtrekk til felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har tekniske installasjoner som er typiske for boligbygg fra byggeåret. Vann og avløp er ført i moderne systemer, og oppvarming skjer via vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, med radiatorer i oppholdsrom. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjon som bidrar til kontrollert luftutskifting og inneklima. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer og skjult installasjon, tilpasset normal boligbruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er oppført på eiet tomt som disponeres av borettslaget. Tomten er opparbeidet med felles utearealer, interne gangsoner og beplantning, tilpasset bymessig boligbebyggelse. Uteområdene gir skjermede soner mot indre gårdsrom og bidrar til et mer rolig preg enn omkringliggende gater. Drift og vedlikehold av tomt og fellesarealer ivaretas gjennom borettslagets forvaltning.

**Arealer** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

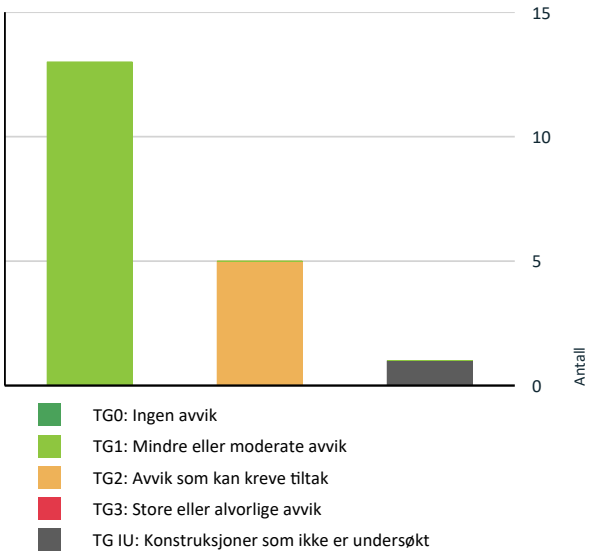
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Objektet benyttes som bolig.

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

**Vedlikehold**
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må
forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i
forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går
gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår 2009. Vinduene er en del av byggets opprinnelige løsning og er utført i tradisjonell utførelse for perioden, med karmer og rammer i tre og utvendige beslag.

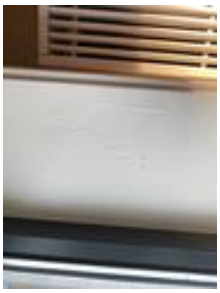
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er gjennom stikkprøver registrert at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. På ett soverom tar vindusrammen i karm ved betjening. Videre er det observert fuktpåvirkning på innvendig vindusbrett ved stue vindu. Det er ikke registrert råteskader i vinduskarm eller ramme, og det er ikke påvist punkterte glassruter ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

Avviket kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag over tid. Det anbefales å justere vinduet slik at rammen ikke lenger tar i karm, samt følge opp fuktpåvirket vindusbrett med kontroll av tetting og overflater. Vinduer inngår normalt i borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. vanlige vedtekter. Eventuelle tiltak bør derfor avklares med borettslaget eller forretningsfører før utbedring gjennomføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. EI-30/rw35 dB

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er gjennom stikkprøver registrert at balkongdøren er vanskelig å betjene. Balkongdøren subber mot terskel og lukker ikke som forutsatt. Dørbladet henger noe og fremstår skjevt i karm, med åpning i øvre del mot venstre side. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre trekk. Videre fremstår låsekassen som treg/hard.

Det er ikke registrert råteskader eller sprukne glassruter ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Avviket kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på dør og beslag over tid. Det anbefales å justere balkongdøren slik at dørbladet ikke lenger subber i terskel og slutter tett mot karm. Videre anbefales utbedring eller utskifting av låsekasse og dørhåndtak for å sikre korrekt funksjon. Ytterdører og balkongdører inngår normalt i borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuelle tiltak bør derfor avklares med borettslaget eller forretningsfører før utbedring gjennomføres.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i betong med dekke av plastheller. Rekkverk i metall, antatt stål eller aluminium, med innfelte felter av frostet glass.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av parkett på gulv, utført som 3 stavs parkett, slipt og overflatebehandlet. Vegger og himling har malte plater. Overflatene fremstår gjennomgående med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert skader i parkett ved overgang mellom entré og bad. Treverket fremstår tørt og nedbrutt, med smuldring i materialet. For øvrig er det observert enkelte mindre hakk og merker i overflatene, forenlig med normal bruk og alder.

Det er videre registrert at kjøkkeninnredningen er montert oppå parkettgulvet. Gulvet fremstår dermed ikke som fritt flytende under kjøkkenet, slik som normalt for flytende parkettløsninger. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig løsning uten påvist funksjonssvikt ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Skadet parkett kan medføre videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av påvirket parkett i overgang mellom entré og bad. For øvrige forhold anbefales det å ta hensyn til parkettens utførelse ved eventuell fremtidig ombygging eller utskifting av gulv. Tiltakene vurderes som avgrensede og påvirker ikke øvrige gulvflater.









## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører med glatte, malte overflater. Dørene fremstår gjennomgående i tråd med normal standard for byggets alder og bruk. Det er registrert enkelte mindre merker på enkelte dørflater, forenlig med normal bruksslitasje. Ved befaring ble det observert at dørhåndtak til bad fremstår noe løst, uten at dette medfører funksjonssvikt. Forholdet vurderes som mindre og innenfor det som kan forventes ved normal bruk.






## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er registrert at det en flis har fått skade rundt støpsel

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er nyetablert og er ikke tatt i bruk. Det er opplyst at det er gjennomført utbedringer i dusjsonen, herunder omlegging av mosaikk og justering av fallforhold.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder samt skriftlig bekreftelse fra entreprenør på at arbeidene er utført i samsvar med TEK17. Vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra utførende. Ansvar for prosjektering, utførelse og funksjon av gulvkonstruksjonen tilligger entreprenør.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er etablert plastsluk med ukjent utførelse av tettesjikt/membran. Sluket er visuelt kontrollert. Det er synlig slukmansjett rundt sluket, antatt butylbasert, basert på mansjettens klebrige overflate. Mansjetten er ikke synlig hele veien rundt klemringen, og utførelsen av tettesjiktet kan derfor ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Det er videre observert lokale sprekker i flislim eller støpemasse i området rundt sluket. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller misfarging ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på tilgjengelighet og visuell kontroll, uten inngrep i konstruksjonen.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger/hjørneløsning samt opplegg for vaskemaskin. Tidligere forhold er opplyst lukket av entreprenør, dokumentert med bilde, video og e-post. Ny befaring er ikke utført.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Via oppdriftsventil

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot naboleilighet.

## KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet fremsto tilsmusset ved befaring. Det er ikke registrert komfyrvakt eller vannstoppsystem ved befaring.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i entre utført med automatsikringer

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2009 bygg år**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja ved oppføring**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **det er gjort i regi med badet. og faktura foreligger**

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

# Tilstandsrapport

**Nei ikke i mitt eierskap**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei ikke i mitt eierskap**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ukjent**

**Generell kommentar**

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.





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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

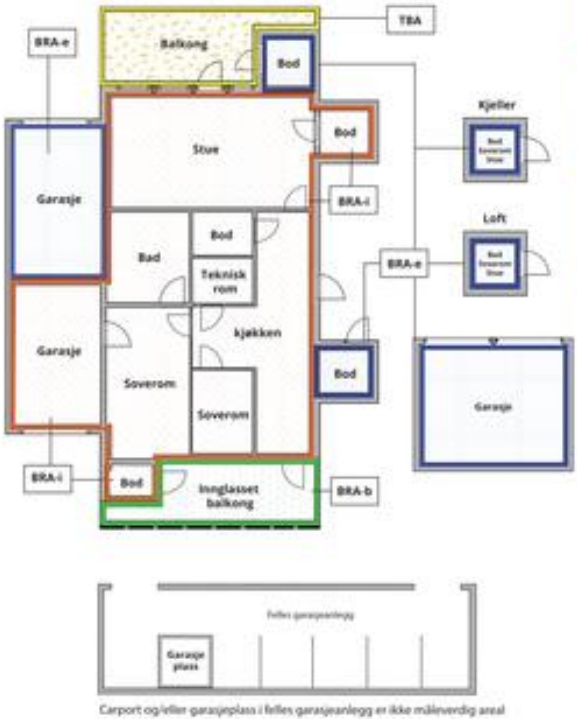
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. Etasje | 50 | | | 50 | 5 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **50** | **6** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Takhøyde er målt til 2,47 i stue

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Bad er nylig renovert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 24.1.2026 | Nikolai Norr | Takstingeniør |
| | Erling Sjøen Mikkelsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 230 | 470 | | 0 | 788.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Breigata 18

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 992820462 | | | Mikkelsen Erling Sjøen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
64

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i Breigata på Grønland i Oslo kommune. Området er sentralt beliggende i indre by, med kort avstand til Oslo sentrum og Oslo S. Beliggenheten er urban og tettbygd, med variert bebyggelse bestående av boligblokker, eldre bygårder og næringslokaler. Grønland er et etablert byområde med bredt tilbud av servicefunksjoner, herunder dagligvareforretninger, spesialbutikker, serveringssteder og offentlige tjenester. Området er preget av høy aktivitet på dagtid, men Breigata ligger tilbaketrukket fra de mest trafikkerte hovedgatene, noe som gir mer skjermede boforhold enn omkringliggende ferdselsårer. Leiligheten ligger i byggets øvre etasje, med balkong vendt mot indre gårdsrom.

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Gangadkomst er direkte fra Breigata til byggets hovedinngang. Det er etablert felles inngangsparti med callinganlegg og heis til etasjene. Området har godt utbygd infrastruktur for gange og sykkel. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med kort gangavstand til T bane, buss og trikk fra Grønland stasjon. Oslo sentralstasjon ligger innen få minutters gangavstand. Biladkomst skjer via omkringliggende gatearealer. Parkering er regulert etter gjeldende bestemmelser for området, med gateparkering og mulighet for parkering i felles garasjeanlegg tilknyttet eiendommen etter nærmere avtale.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anlegg, herunder boligformål, samt tilhørende næring, forretning og bevertning. Reguleringsplanen legger til rette for bymessig utnyttelse i tråd med eksisterende bebyggelse og områdets karakter. Det er ikke foretatt kontroll av reguleringsbestemmelser opp mot dagens bruk utover generelle opplysninger. Nærmere informasjon om reguleringsstatus, pågående planer eller eventuelle restriksjoner håndteres normalt av megler og kommunen, og kan innhentes ved behov.

**Om tomten**

Eiendommen er oppført på eiet tomt. Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer. Uteområdene fremstår som bymessige og funksjonelle, tilpasset tett boligbebyggelse. Det er etablert indre gårdsrom som bidrar til skjermede utearealer for beboerne. Tomtens størrelse og disponering er tilpasset byggets volum og områdets regulering. Vedlikehold av tomt og felles utearealer ivaretas av borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 23.01.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 05.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 05.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 05.02.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Mikkelsen, Erling Sjøen | 9578-5993-4-2484049 | 2026-01-27 08:46:43 |

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0272/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Breigata 18, 0187 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Erling Sjøen Mikkelsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
17. september 2013

**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: 89969598
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad. Firma: Nordisk Bad AS (930 508 039)

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: Nordisk Bad AS (930 508 039)

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: Nordisk Bad AS (930 508 039)

---

**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

---

**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.?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** kontroller ved behov og vedlikehold

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 36-0272/25**

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Breigata 18, 0187 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**27.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-251331** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81816794** |
| Gårdsnummer<br>**230** | Bruksnummer<br>**470** |
| Seksjonsnummer<br>**3** | Bruksenhetsnummer<br>**H0507** |




## 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<br>**2009** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**50,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**50,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**6** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert 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 |
|---|
| **111,01 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **111,01 kWh/m²** | **8 192 kWh** |




# Breigata 18, 0187 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Breigata 18, 0187 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# 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 |

# Borettslaget 4 Blocks




## Ordinær generalforsamling | 2025

# 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<br>Styreleder | Silje Fossøy<br>Styremedlem | Andreas-Johann Ulvestad<br>Styremedlem |
| Kiran Altaf<br>Styremedlem | Mark Kagabo Kibibiro<br>Styremedlem | Inger Tone Kleven<br>Styremedlem |
| Lis-Iren Kjæran Pedersen<br>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 | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Alta | Finnsnes | Molde | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodø | Knarvik | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger | 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

**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

# 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.

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Borettslaget 4 Blocks | **Vår ref.:** | 241/64 |
| Breigata 18 | **Type:** | Frittstående borettslag |
| 0187 OSLO | **Eiere:** | Erling Sjøen Mikkelsen |
| **Organisasjonsnr:** 992 820 462 | **Andelsnr:** | 64 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned**: **5 943**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og omkostninger IN 1 | 4 483 |
| | Kabel-tv/bredbånd | 149 |
| | Avdrag IN 1 | 4 461 |
| | Avdrag lån felles | 68 |
| | Felleskostnader 1 | 4 513 |
| | Reduksjon Avdrag IN 1 | -4 461 |
| | Renter og omkostninger lån felles | 25 |
| | Fjernvarme | 1 188 |
| | Reduksjon renter og omkostning 1 | -4 483 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.02.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 374**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og omkostninger IN 1 | 4 483 |
| | Kabel-tv/bredbånd | 149 |
| | Avdrag IN 1 | 4 461 |
| | Avdrag lån felles | 68 |
| | Felleskostnader 1 | 4 062 |
| | Reduksjon Avdrag IN 1 | -4 461 |
| | Renter og omkostninger lån felles | 25 |
| | Fjernvarme | 1 070 |
| | Reduksjon renter og omkostning 1 | -4 483 |

[redacted]

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 3 248 | Gjeld siste årsoppg.: | 1 204 563 |
| Klient ajourf. lån: | 128 298 827,28 | Klient gj. s. årsoppg.: | 123 199 966 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11501672 7, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.01.2026: 23 797 826
Andel av saldo: 0
( siste termin 01.02.2040 )

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.

# Boligopplysninger:



Borettslaget 4 Blocks
Breigata 18
0187 OSLO

**Vår ref.:** 241/64
**Type:** Frittstående borettslag
**Eiere:** Erling Sjøen Mikkelsen

**Organisasjonsnr:** 992 820 462

## 3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 26.01.2026: 30 006 736
Andel av saldo: 0
( siste termin 01.08.2039 )

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 26.01.2026: 54 421 286
Andel av saldo: 0
( siste termin 01.08.2040 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 173 984
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 147 036

Lånenummer: 98207795895, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 26.01.2026: 379 084
Andel av saldo: 3 248
Første termin/første avdrag: 30.11.2020 ( siste termin 30.04.2029 )

## 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.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 1 204 563 | Andre inntekter: | 1 108 |
| Annen formue: | 41 557 | Utgifter: | 55 799 | | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 230/469
Feste/eiet tomt: Eiet

# Boligopplysninger:



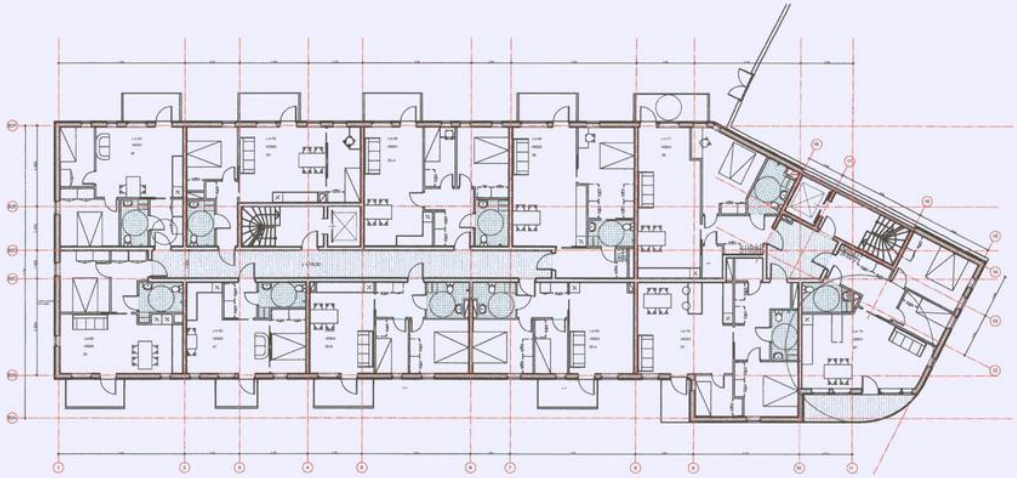
Borettslaget 4 Blocks
Breigata 18
0187 OSLO

**Vår ref.:** 241/64
**Type:** Frittstående borettslag
**Eiere:** Erling Sjøen Mikkelsen

**Organisasjonsnr:** 992 820 462

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3441588 |





| Index | Beskrivelse | Sign | Dato | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| B | Oppdaterte tegn. til ENDRINGSMELD. | EM | 29.01.07 | O.J. | 29.01.07 |
| A | ENDRINGSMELDING | EM | 11.10.06 | O.J. | 11.10.06 |

FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: INKA EIENDOM
Hausmannsgate. 19
N-0182 Oslo

PROSJEKT:
BREIGATA 12 B

G.nr: 230
B.nr: 21/22

TEGNING:
PLAN 5
c + 16,30

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: KONTROLL:

| PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|
| 7082.10 | A-1315 | B |

FILNAVN:

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/

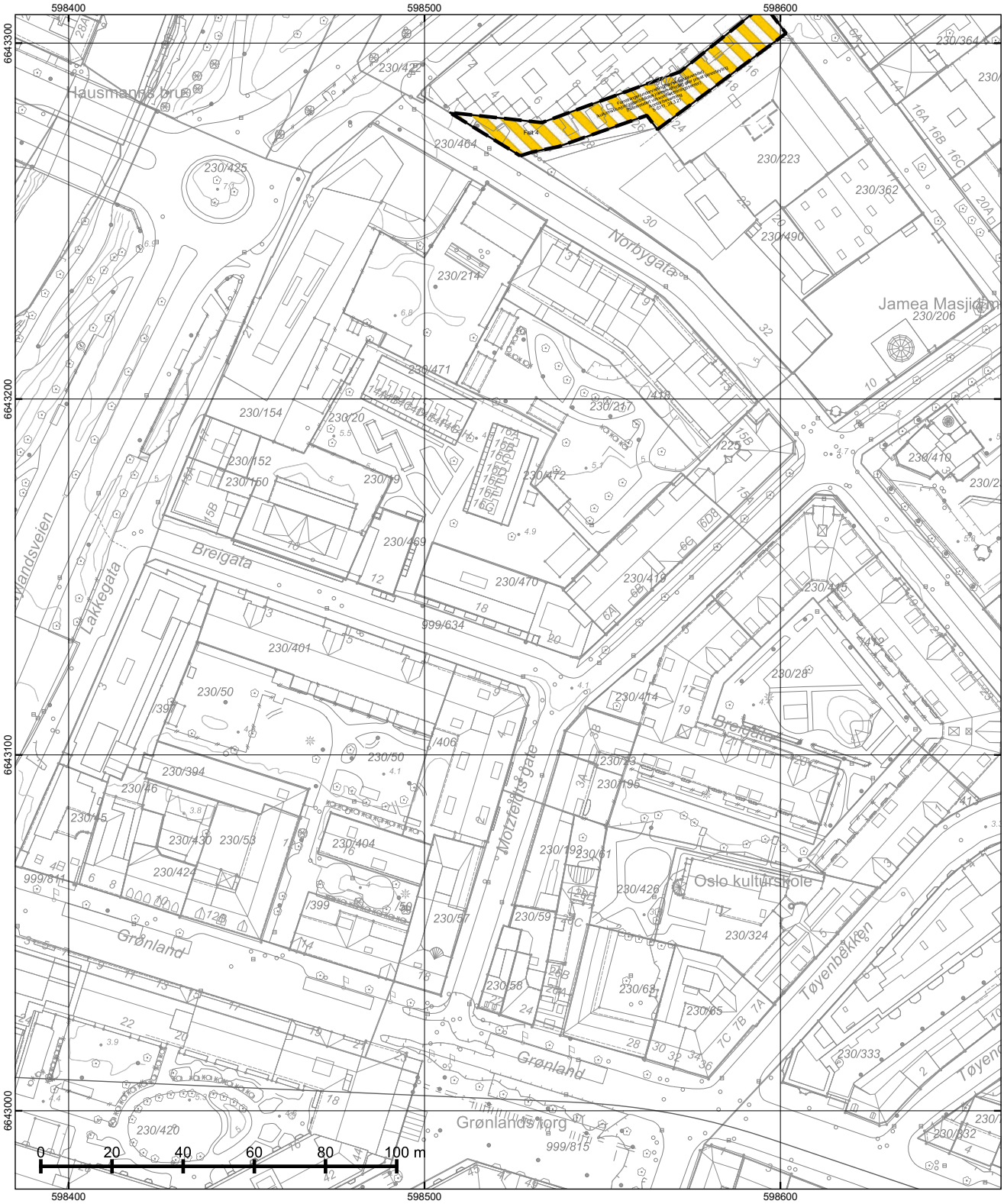
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

**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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

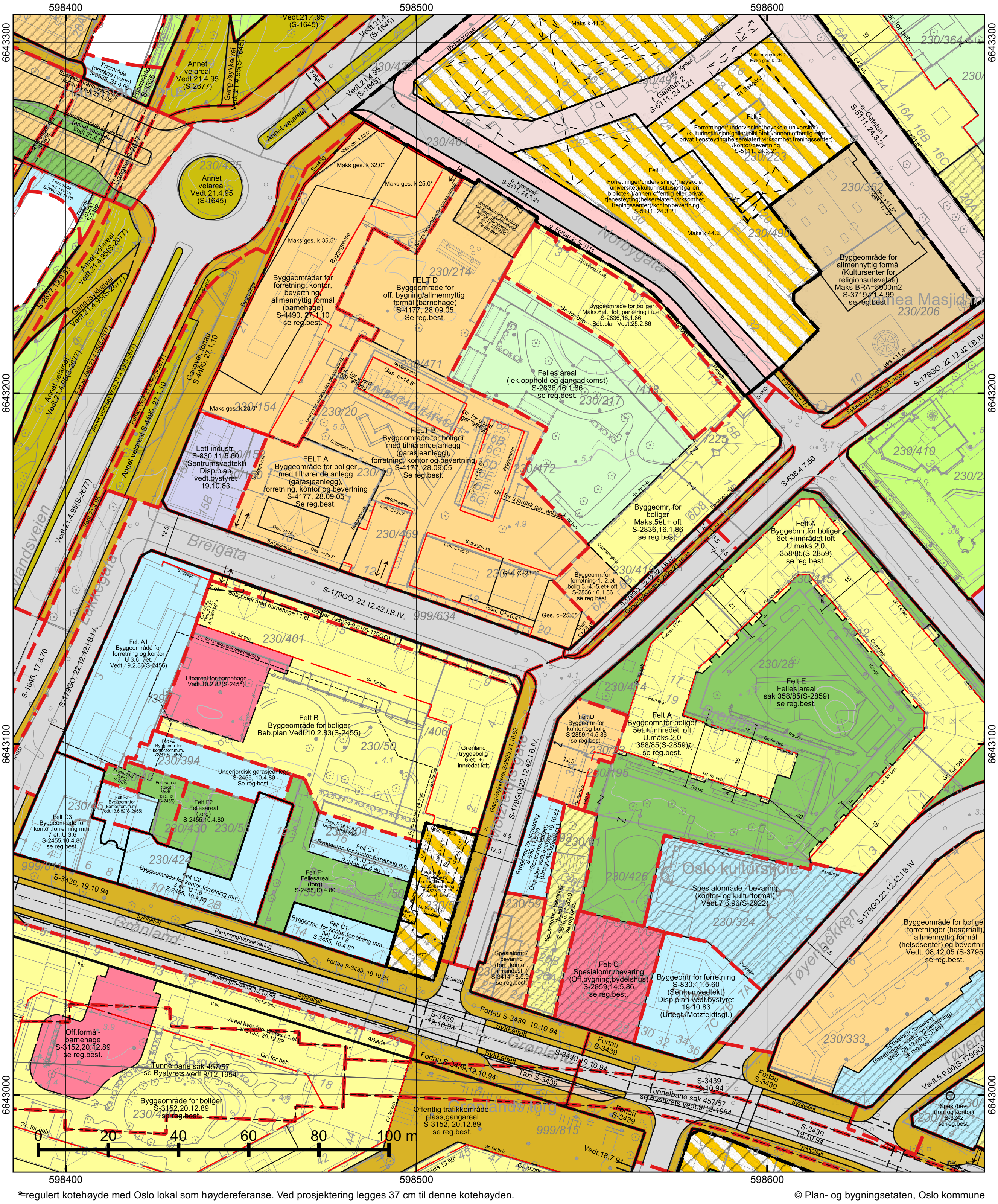
## Reguleringskart

**– 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: 152178/ 86525621
Deres ref.:
Adresse: Breigata 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/470

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

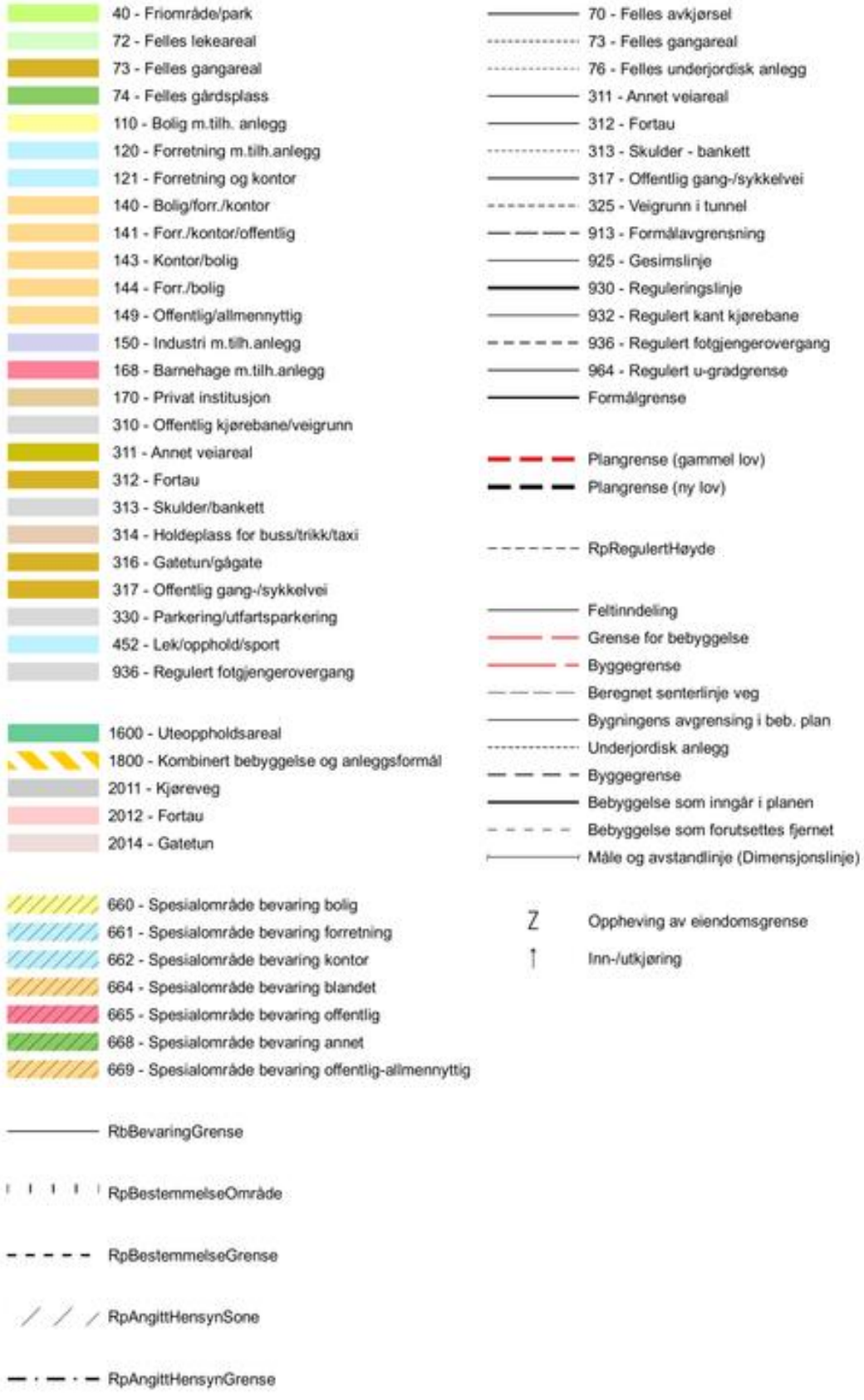
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

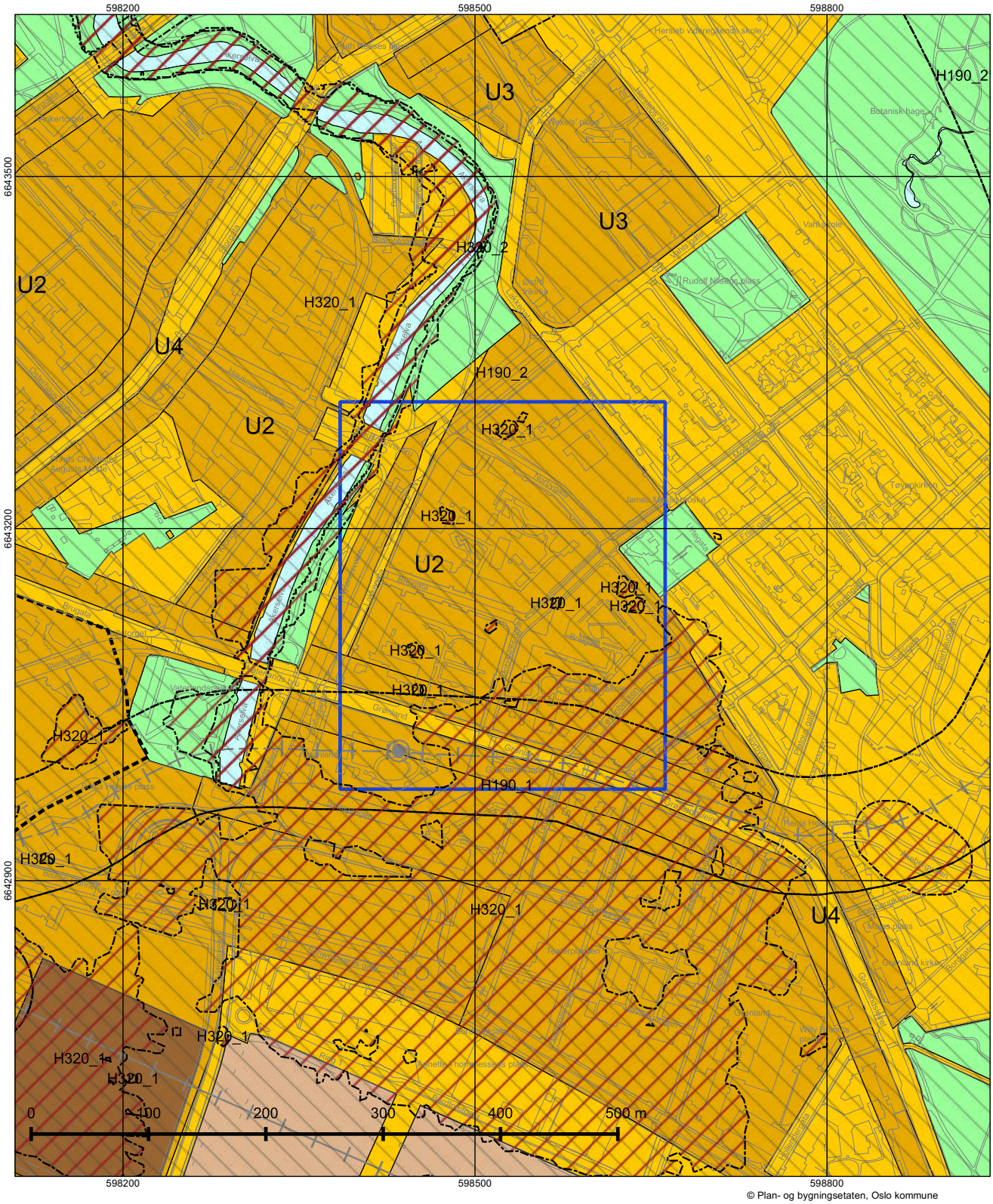
PlottID/Best.nr: 152178/ 86525621
Adresse: Breigata 18
Gnr/Bnr: 230/470
Deres ref.:
Kommentar:

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

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152178/86525621
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



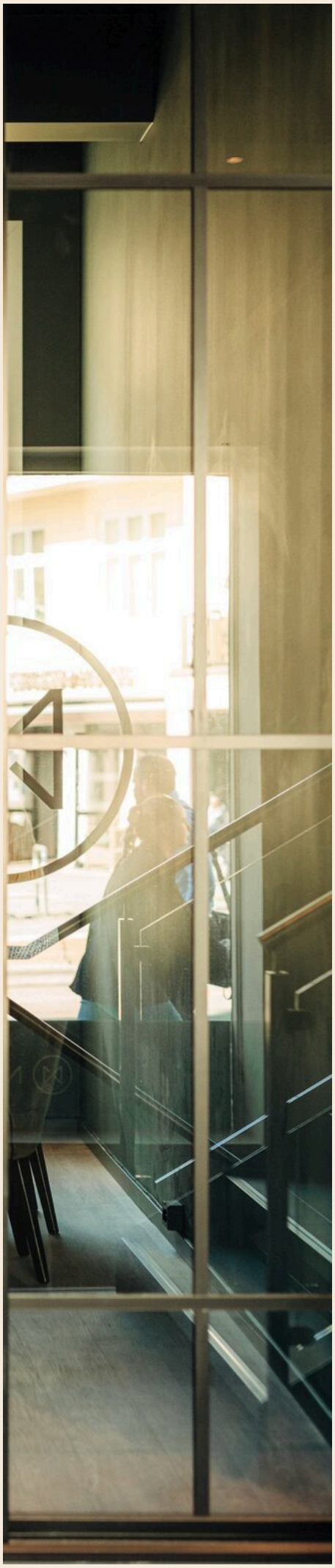
Velkommen til

# Nordvik v/Magnus Moestue

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

Tlf. 938 76 619
E-post: m.moestue@nordvikbolig.no



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
**489 56 666**

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: 36-0272/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breigata 18 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 470, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Magnus Moestue**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619