



Breigata 12



— Velkommen til

# Breigata 12



# Grønland

Flott 4-roms hjørneleilighet med to balkonger | Heis i bygget |  
Fjernvarme/V.v a-konto | Takterrasse | Gode solforhold

Prisantydning	4 365 000,-
Fellesgjeld	1 625 428,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 991 778,-
Fellesutgifter pr. mnd	21 409,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	3

Etasje	8
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2009
Megler	Jens Myhrstad
Telefon	417 58 300
E-post	j.myhrstad@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Velkommen til Breigata 12.
  - Dette er en lys og innbydende 4-roms hjørneleilighet, beliggende i et moderne bygg fra 2009. Leiligheten ligger i 8. etasje med heis-adkomst, og har en attraktiv, sentral beliggenhet. Den gjennomtenkte planløsningen byr på tre soverom, et romslig bad, et praktisk åpent kjøkken og en lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.
  - Leiligheten har to balkonger på henholdsvis 2 og 7 kvm, hvorav den ene er i tilknytning til det ene soverommet og den andre er i tilknytning til stuen.
- 
- <li>To balkonger
  - <li>Hjørneleilighet
  - <li>Kjellerbod
  - <li>Felles takterrasse
  - <li>Balansert ventilasjon og fjernvarme
  - <li>Heis
  - <li>IN-ordning
  - <li>Sentral beliggenhet
  - <li>Ingen dokumentavgift

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	9 kvm

## Beskrivelse

8. etasje:  
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2,  
Soverom 3, Omkleddingsrom  
Total BRA: 74 kvm.  
TBA: 9 kvm. To balkonger

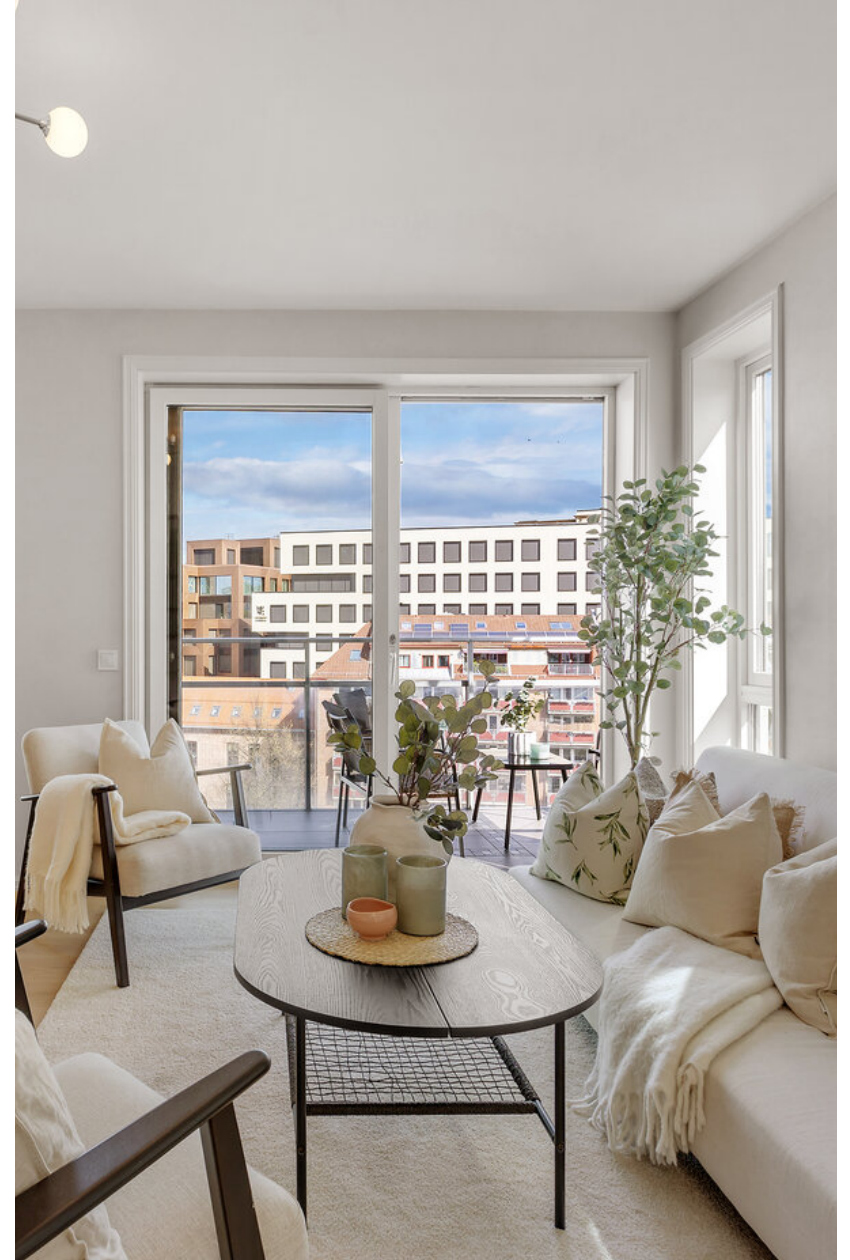
Underetasje:  
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 5 kvm.



## Breigata 12, 0187 OSLO

## 8. Etasje









































Informasjon

# Breigata 12

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

64-0033/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Breigata 12, 0187 OSLO

Gnr 230, bnr 469 i Oslo kommune

Andelsnr 26 i Borettslaget 4 Blocks, org.nr. 992820462

### Selger

Lars I. O. Rokkones

### Kjøpesum og omkostninger

4 365 000,- (Prisantydning)

1 625 428,- (Andel av fellesgjeld)

5 990 428,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

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

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

5 991 778,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 001 078,- (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

8

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 79 kvm

TBA: 9 kvm

### Beskrivelse:

8. etasje:

BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddningsrom  
Total BRA: 74 kvm.  
TBA: 9 kvm. To balkonger

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Bod er innredet til walk in closet (omkleddningsrom) som er p-rom etter dagens bruk.

Walk in closet (omkleddningsrom) er medtatt som P-rom iht. NS 3940 og takstbransjens måleregler, rommene tilfredsstillers dog ikke forskriftskrav til rom for varig opphold.

### Innhold

8. Etasje: Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddningsrom  
Kjeller: Bod

### Standard

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater og malt strie.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Det er plastsluk og membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Sikringssskap med automatsikringer.

Boligen har brannslange og røykvarslere.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Balkong på 2 m<sup>2</sup> med utgang fra 1 stk. soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

## 8. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

## 8. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

## 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og->

parkering/parkering/beboerparkering/.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert servant og speilskap

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?

- Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Innvendig bod i tilknytning soverom omgjort til omklede rom i 2019.

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Elektro AS - Installert stikkontakt itt. Speilskap.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

Når ble kontrollen utført? 04.07.2008

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo og Viken Rørlegger AS -

Vanntilførselen til kjøkkenet manglet endetetting, og rørlegger har derfor kappet rørene og montert passende endestykker. I tillegg er det levert og montert én termostat til radiatoren i stuen. Et vannrør i fordelerskapet i gangen er også blitt skiftet.

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

- Ja

Beskriv: Lekkasje i rør til bad. Oslo og Viken Rørlegger AS skiftet røret. Takstmann fant ingen tegn på fuktskader eller andre skader i konstruksjon som følge av lekkasjen.

### Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

### Byggemåte

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med malte fasadeplater.

Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn

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

### Oppvarming

Boligen oppvarmes med fjernvarme via radiatorer.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 21 409,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader:

Kabel-tv/bredbånd: 169,-

Avdrag lån 1: 99,-

Felleskostnader 1: 6 589,-

Renter og omkostninger lån 1: 36,-

Avdrag lån 3: 6 631,-

Fjernvarme 1: 735,-

Renter og omkostninger lån 3: 6 150,-

Inkluderer blant annet: A-konto fjernvarme(varmtvann og fyring), betjening andel fellesgjeld, bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vakt, ester- og renholdstjeneste fellesarealer, heisdrift, m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 676 245,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 704 979,- pr. 2023

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

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/bredbånd inkl i felleskostnader mot en kostnad på 169,- i mnd.

## 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/>

Takterrasse:

Det er felles takterrasse i hver blokk. Felles takterrasser i Breigata 12, 18 (7. etasje) og 20.

Planlagt vedlikehold 2024/2025:

- Erstatte og utbedre ødelagte fordelerskap.
- Sliping av takterrassene B12-20. Jobbes med å innhente tilbud på arbeid.

- Justere dører/vinduer

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.

Det er vedtatt å bygge ut inngangspartiet til breigata 12, iht. borettslagets hjemmeside.

Råte på takterrasser (rekkehus):

Det er oppdaget råte på to takterrasser (rekkehus), og disse er revet og bygget opp igjen. Det er tatt prøver i andre rekkehus og vi venter på svar på dette for avklaring om det må rives noe mer. Om dette er et problem på alle rekkehusene vil det kunne medføre vesentlig kostnad for borettslaget.

Aktive tvister:

Det pågår tvist med en aktør som skulle gjennomføre reparasjon av balkongdører og annet arbeid. Borettslaget har vært i Forlikrådet, og saken ble avvist der. Saken kan bli meldt inn igjen til retten av håndverkerselskapet. Det er ikke mulig å få mer informasjon utenom det som står i generalforsamlingspapirene.

### Forretningsfører

ABBL

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 625 428,- pr. 23.04.2025

Lånenummer: 11501672 7, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 4.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 23.04.2025: 26 655 571

Andel av saldo: 0

( siste termin 01.02.2040 )

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 4.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 23.04.2025: 33 405 060

Andel av saldo: 1 619 640

( siste termin 01.08.2039 )

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 4.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 23.04.2025: 61 290 300

Andel av saldo: 0

( siste termin 01.08.2040 )

Lånenummer: 98207795895, OBOS-BANKEN AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 23.04.2025: 462 665

Andel av saldo: 5 788

Første termin/første avdrag: 30.11.2020 ( siste termin 30.04.2029 )

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

### Fellesformue

Kr 60 674,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 5 573 770,- i 2023.

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 5 756 500,-.

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

Det er mulig at borettslaget må øke felleskostnadene ytterligere, eller ta opp nye felleslån grunnet en del kostnader til vedlikehold og mulig lekkasje på takterrasser.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### 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

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441588

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 288 kvm (Eiertomt)

Borettslagets tomt.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

#### Radonmåling

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

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Grønland, med Botanisk hage som nærmeste nabo. Her bor du i gangavstand til et rikt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kollektivtransport, treningssentre, restauranter og kaféer.

Oslo sentrum ligger kun en kort busstur unna, med alle tenkelige servicetilbud lett tilgjengelig.

I nærområdet finner du også Akerselva – perfekt for både turer og rekreasjon – samt flere flotte parker og grønne områder. Botanisk hage, rett ved boligen, fungerer som et frodig pusterom og et viktig grøntareal for hele bydelen. Like i nærheten ligger også Tøyen Torg, som har utviklet seg til et livlig knutepunkt med et bredt tilbud av serveringssteder og kultur.

Kun noen minutters gange fra leiligheten ligger Teaterplassen, et populært møtepunkt i bybildet. Her finner du blant annet den velkjente kaféen og baren Oslo Mekaniske Verksted. Om sommeren benyttes torget til konserter og arrangementer, mens julegranen skaper stemning i vinterhalvåret.

Torggata – med sitt pulserende byliv, spennende butikker, kulturtilbud og spisesteder – ligger også rett i nærheten, og leder deg videre til Youngstorget. Denne gaten er en viktig forbindelse for både fotgjengere og syklistler mellom Karl Johan og Grünerløkka.

Det er kort vei til skoler, barnehager og alle nødvendige fasiliteter. Grønland T-banestasjon, hvor samtlige linjer møtes, ligger kun ca. 120 meter unna. I tillegg har du buss 30 og 31 fra Hausmanns bru, samt 37-bussen fra Tøyengata, i nærheten. Oslo Bussterminal og Oslo S/Karl Johans gate nås også enkelt til fots på få minutter.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.03.2016.

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

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens bruk:

- Bod er innredet til walk in closet.

Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig endring. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og evt. konsekvenser vedrørende dette.

### 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 og kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/469:

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2009 - Dokumentnr: 968995 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:20

16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:20

Bestemmelse om uteareal

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke

fra oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:17  
Bestemmelse om fellesareal underjordisk parkeringsanlegg  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:17  
gnr 230 bnr 19 skal ha bruksrett til 47 parkeringsplasser  
gnr 230 bnr 469 skal ha bruksrett til 22 parkeringsplasser  
gnr 230 bnr 470 skal ha bruksrett til 32 parkeringsplasser  
gnr 230 bnr 471 skal ha bruksrett til 8 parkeringsplasser  
gnr 230 bnr 472 skal ha bruksrett til 7 parkeringsplasser  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:17  
gnr 230 bnr 469 skal ha bruksrett til 55 sykkelplasser  
gnr 230 bnr 470 skal ha bruksrett til 76 sykkelplasser  
gnr 230 bnr 471 skal ha bruksrett til 20 sykkelplasser  
gnr 230 bnr 472 skal ha bruksrett til 18 sykkelplasser  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:17  
gnr 230 bnr 469 skal ha bruksrett til 33 boder  
gnr 230 bnr 470 skal ha bruksrett til 50 boder  
gnr 230 bnr 471 skal ha bruksrett til 8 boder  
gnr 230 bnr 472 skal ha bruksrett til 7 boder  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

16.12.2009 - Dokumentnr: 969158 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:17  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

### 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 borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### 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.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめglер 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめglер 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 Eiendomsめglering ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglere vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

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

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 520,-

Samlet skal selger betale kr. 148 710,- 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. 3 750,-.

### 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 26. april 2025

### Megler

Jens Myhrstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 41758300

### Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka  
Sofienberggata 23C  
0588 OSLO  
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 819884382



Vedlegg

# Breigata 12



# Breigata 12

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 350 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	11 min ⚡ 0,8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	11 min ⚡ 0,8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min ⚡ 1,2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	21 min ⚡ 1,7 km
Hersleb videregående skole	8 min ⚡
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min ⚡ 0,8 km

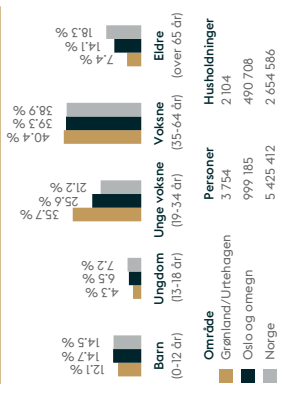
## Offentlig transport

🚏 Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min ⚡ 0,5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min ⚡ 0,8 km
🚏 Oslo Gardermoen	40 min 🚗

## Barnehager

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

## Aldersfordeling



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

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 67/100

**Naboskapet**  
Høflige 57/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 53/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

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

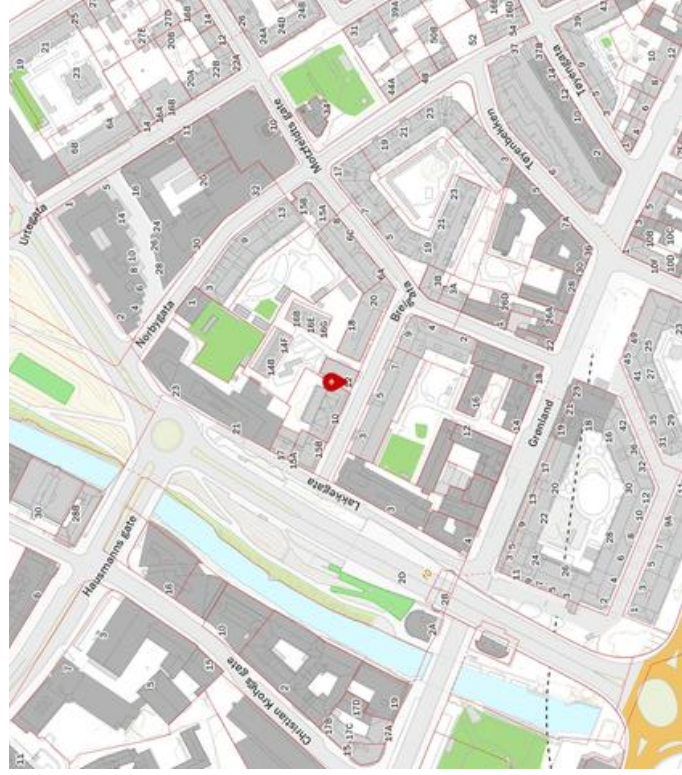
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

**Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Rokkones, Lars Ingebrigt Olson	9578-5995-4-3660456	2025-04-24 19:42:59
--------------------------------	---------------------	---------------------

## 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.

Uttytt dato  
24. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
64-0033/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Breigata 12, 0187 OSLO	Meglerfirma Nordvik Grünerløkka
Selgere Lars I. O. Rokkones	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 31. juli 2018	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 Polisnummer: 3441588 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

## Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert servant og speilskap.

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Innvendig bod i tilknytning soverom omgjort til omkleddingsrom i 2019.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Elektro AS - Installert stikkontakt itt. Speilskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 04.07.2008

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo og Viken Rørlegger AS - Vanntilførselen til kjøkkenet manglet endetetting, og rørlegger har derfor kappet rørene og montert passende endestykker. I tillegg er det levert og montert én termostat til radiatoren i stuen. Et vannrør i fordelerskapet i gangen er også blitt skiftet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i rør til bad. Oslo og Viken Rørlegger AS skiftet røret. Takstmann fant ingen tegn på fuktskader eller andre skader i konstruksjon som følge av lekkasjen.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 64-0033/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn Dato  
**Rokkones, Lars Ingebrigt Olson** 2025-04-24

Identifikasjon

 Rokkones, Lars Ingebrigt  
Olson



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

# Tilstandsrapport

📍 Breigata 12, 0187 OSLO  
 🏠 OSLO kommune  
 # gnr. 230, bnr. 469  
 # Andelsnummer 26



Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2025    Rapportdato: 24.04.2025    Oppdragsnr.: 14283-1809    Referansenummer: KW4740

Autorisert foretak: Ramstad Takst    Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad    Vår ref:



RAMSTAD TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

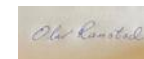


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Rapportansvarlig



Olav Ramstad  
 Uavhengig Takstingeniør  
 olav@ramstadtakst.no  
 950 40 937



RAMSTAD TAKST

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Breigata 12, 0187 OSLO  
Gnr 230 - Bnr 469  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med malte fasadeplater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**VÅTROM** [Gå til side](#)

**Bad**  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Det er plastsluk og membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Hovedenerkilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer. Sikringskap med automatsikringer. Boligen har brannslange og røykvarsler.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

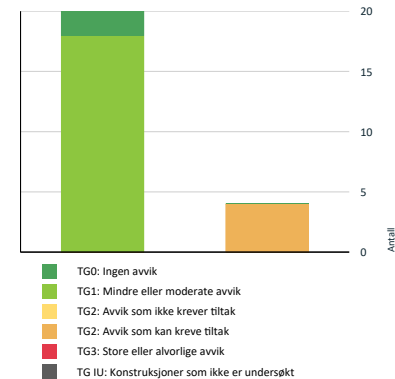
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Breigata 12, 0187 OSLO  
Gnr 230 - Bnr 469  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2009

## UTVENDIG

## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 1 Dører - 2 - 3

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Balkong på 2 m<sup>2</sup> med utgang fra 1 stk. soverom.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

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

## INNVENDIG

## TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er vegger og tak(himling) overflatebehandlet i 2025. Ifølge eier er parkettgulv i entre/gang, stue og kjøkken fra 2025. Resterende av rom har parkettgulv fra byggeår, men de er slipt og overflatebehandlet i 2025.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TO 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Ifølge eier er 1 stk. innvendig dør fra 2018.

## VÅTROM

## 8. ETASJE &gt; BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

## 8. ETASJE &gt; BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 8. ETASJE &gt; BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

## 8. ETASJE &gt; BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 8. ETASJE &gt; BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge eier er innredning med nedfelt servant og speil fra 2025.

## 8. ETASJE &gt; BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 8. ETASJE &gt; BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.



## KJØKKEN

## 8. ETASJE &gt; KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

## 8. ETASJE &gt; KJØKKEN

## TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 2 Vannledninger

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

## Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

## TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert luftbehandlingsaggregat er plassert eksternt.

## TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TO 1 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

## TO 1 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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.

Sikringskap med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eittilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

### TO D Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslange og røykvarsler.

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Areal et innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er sikret/tiltatt boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan sikret/tiltatt boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-l, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 areal, 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.

Breigata 12, 0187 OSLO  
Gnr 230 - Bnr 469  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåsliå 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. Etasje	74			74	9
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omklingsrom		
Kjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse håndverkstjenester.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	0

Breigata 12, 0187 OSLO  
Gnr 230 - Bnr 469  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåsliå 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod er innredet til walk in closet (omklingsrom) som er p-rom etter dagens bruk.

Walk in closet (omklingsrom) er medtatt som P-rom iht. NS 3940 og takstbransjens målerregler, rommene tilfredsstiller dog ikke forskriftskrav til rom for varig opphold.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Olav Ramstad Lars Ingebrigt Olson Rokkones	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	469		0	288.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Breigata 12

### Hjemmelshaver

Borettslaget 4 Blocks

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET 4 BLOCKS	992820462			Rokkones Lars Ingebrigt Olson

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

26

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
246 025 000	2009

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Dokumentasjon på utført rørleggerarbeid			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Breigata 12, 0187 OSLO  
Gnr 230 - Bnr 469  
0301 OSLO

Ramstad Takst  
Bakåslia 11  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttet vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/kw4740>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppføringen ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

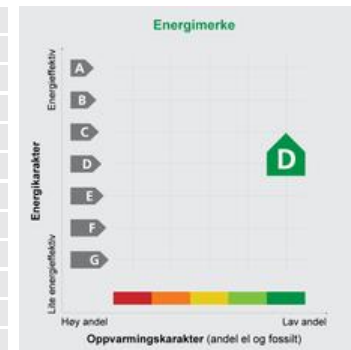


Adresse	Breigata 12
Postnr	0187
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	26 /
Gnr.	230
Bnr.	20
Seksjonsnr.	
Fester.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-773810
Dato	15.05.2017

Eier Shama Butt

Innmeldt av Shama Butt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energiemarking.no](http://www.energiemarking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Reduser innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Løilighet
<b>Byggeår:</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Breigata 12  
Postnr/Sted: 0187 Oslo  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 15.05.2017 20:58:00  
Energimerkenummer: A2017-773810  
Ansvarlig for energiattesten: Shama Butt  
Energimerking er utført av: Shama Butt

Gnr: 230  
Bnr: 20  
Seksjonsnr:  
Festnr:  
Bygnnr:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende oven. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventil, pumper

Eventuelle rørrnett, rørledning, ventil, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventil og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 5: 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 aviser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS  
Postboks 6796 St.Olavs plass  
0130 OSLO

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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. Monter 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: 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. Kjøle- 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 innbygde varmelementer 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.

### Tips 9: 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.

Deres ref.: Vår ref.: 200603320-178 Saksbeh.: Bjørn Wilkan  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531  
Dato: 31.03.2016

Byggeplass: BREIGATA 12 - 20 Eiendom: 230/20/0/  
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



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

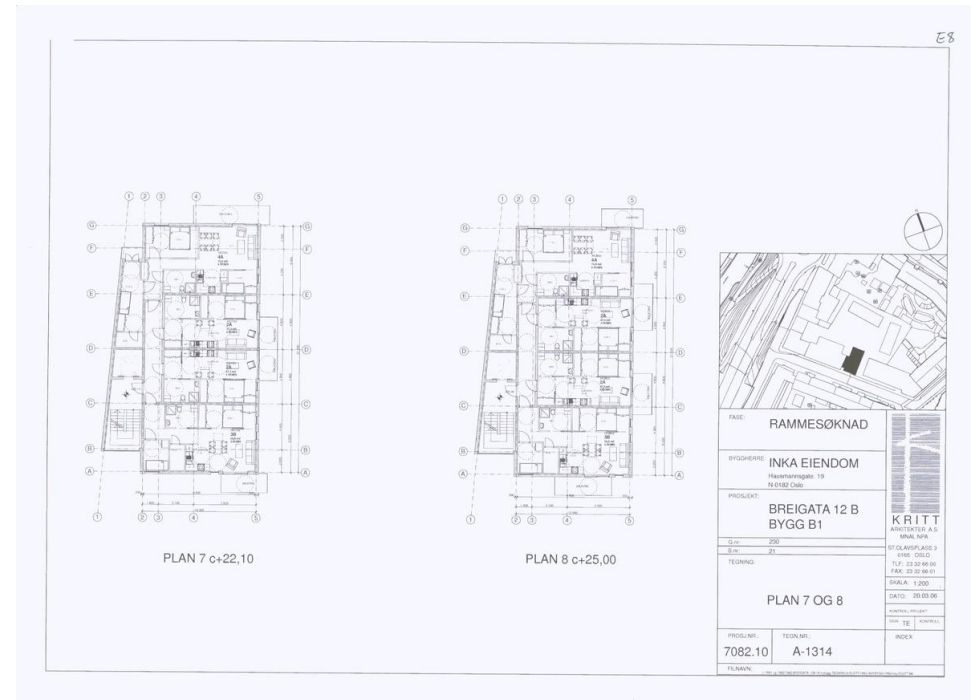
Saksnr: 200603320-178

Side 2 av 2

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



# Borettslaget 4 Blocks



Ordinær generalforsamling | 2024

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks - Torsdag 30.05.2024

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

## Borettslaget 4 Blocks

### Til andelseiere og andre med møterett

#### Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

**Tid:** torsdag 30.05.2024 kl. 18:00

**Sted:** Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

#### Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Budsjettforslag for 2024

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

21.05.2024

Med vennlig hilsen  
Borettslaget 4 Blocks  
Styret

## Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder, Parmdeep Singh, velges som møteleder

#### 1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører, Linda Hansen, velges 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 2023

Årets overskudd på kr. 5.573.779 overføres andre fond

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

### 5. Budsjettforslag for 2024

Budsjettert resultat for 2024 er kr. 5.756.500. Det legges opp til 10 % økning i felleskostnader fra 1. juli 2024. Det ble også foretatt en økning i felleskostnadene 1. mars 2024 på 10 %.

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.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Parmdeep Singh er på valg da han på ekstraordinær generalforsamling i november 2023 ble valgt inn etter Øyvind Vågsvær frem til generalforsamling 2024.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Styremedlem, Silje Fosøy er på valg. Videre skal det velges ytterligere et styremedlem da Parmdeep Singh i løpet av perioden som var gikk fra å være styremedlem til å bli styreleder.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Mats Brekke og Kamran Nabi er på valg

### 6.4 Valg av valgkomité

Tone Lien, Steffen Olsen og Maren Steinmoeggen er på valg

### 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

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, Silje Fosøy, Breigata 20  
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad, Breigata 14 C  
Styremedlem, Lis-Iren Kjæran Pedersen, Breigata 12  
Styremedlem, Mark Kagabo Kibibiro, Breigata 20  
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 utgjør som regel kr 10.000.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, og da må den enkelte andelseier selv tegne innboforsikring.

### Salg/refinansiering

For verddivurdering 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.

### Regnskaper for 2023

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et årsresultat på kr 5 573 779

Generelt er driftsinntekter og -kostnader i store trekk som forventet. Driftskostnadene ble noe lavere enn budsjettert, og det er relatert til strøm og vann- og avløpsavgift som har vært

noe vanskeligere å estimere de siste årene. Driftskostnader har økt en del de siste årene.

Vedlikeholdskostnadene ble omtrent 600 000 høyere enn budsjettert, og det skyldes i

hovedsaklig mye problemer med heis samt arbeid med branntetting. På grunn av høyere rente enn budsjettert ble finanskostnadene høyere enn budsjettert og årsresultatet lavere.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med

tilhørende noter.

### Vedlikehold / innkjøp 2023

I året som var ble det utført vask av fasaden av borettslaget. Dette utført ved hjelp av drone som var mindre kostbart enn de andre alternativene. Det ble brukt et selvsensende middel som bruker litt tid på å virke, men vi ble ikke så fornøyd med resultatet. Dette har blitt reklamert på og blir utbedret med en ny vask i mai som resulterte i at vi fikk beskjed om at utvendig fasade mest sannsynlig ikke kan bli noe særlig renere.

I følge vaskeselskapet så var det følgende som ikke fungerte så godt for utvendig fasade :

*"Utført testvask på fasader og balkonger.*

*For fasaden ble det testet vask med varmt vann og 200 bar. Samt en påføring av såpe.*

*Noe høyere trykk enn 200 bar vil ikke fasaden tåle, da vil overflaten bli skadet.*

*Det ble ikke noe endring på resultatet på testfeltet, selv etter en grundig vask med nevnte metode.*

*Det er tydelig at skjolder som er synlig på fasadene er noe som sitter i STOpussen, enten i selve pussen eller i malingen.*

*Jeg anbefaler at dere tar kontakt med de som har utført arbeidet med pussen til å se på dette.*

*Sannsynligvis er eneste måte å få dette pent på er ved å male veggene."*

Men det er avtalt en ekstra vaskesyklus den 10. juni. som vil bli utført på balkongene siden metoden fungerte på disse.

### Ventilasjon i blokkene

Det har vært noen feil i anlegget i Breigata 12 som har blitt utbedret av Hamstad, som vi har serviceavtale hos når det gjelder ventilasjon. Anlegget fungerer dessverre ikke helt optimalt, og dette jobbes det videre med. Flere beboere nevnte dette under besøksrunden.

Det har også vært problemer med uønsket lukt i leiligheter, og det antas det er grunnet

montering av feil kjøkkenventilator. Enkelte andelseiere har byttet fra kjøkkenhette, til vifter med motor og denne skyver da lukten inn i andre leiligheter.

Vi har hatt en besøksrunde i borettslaget for å lokalisere disse, og da bedt andelseiere om å rette opp. Det har dog vært krevende å få besøkt alle leilighetene. Vi kommer til å fortsette besøkene til vi har besøkt alle andeler.

Det utføres også skift av filterne til anlegget to ganger i året, for å få best mulig luft i leilighetene.

Rekkehusene har egne ventilasjonsaggregater, og andelseiere må selv sørge for å bytte filter i aggregatene to ganger per år. Andelseiere som ikke har overholdt vedlikeholdsplikten eller utført tiltak som ikke er i henhold til våre retningslinjer vil bli fakturert merkostnader for utbedringer.

Det ligger informasjon ute på nettsiden [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no) som omhandler ventilasjon og hvilke typer kjøkkenhetter som kan brukes.

### Varme

Det ble utbedret en lekkasje på tappevannsveksleren av Celsio (fjernvarme), som vår faste rørlegger hadde meldt inn.

Holter byttet en blandeventil for tappevann og grunnvannspumpe i teknisk rom.

Varmen i radiatorene har vi ikke mottatt noen klager på i år, utenom en gang da en radiator sprakk og det oppstod problemer med å få varmen tilbake i noen andeler. I dette tilfellet ble alle bedt om å luften radiatorene sine på SMS, og rørlegger (Holter) ble tilkalt for å bistå der radiatorene ikke fungerte.

Varmeanlegget ble også gjennomspytt som vanlig. Det gjøres også filterskift i anlegget flere ganger i året for å sikre best mulig gjennomstrømning.

### Sykkelskur

Oppsto problemer nylig på porten til sykkelskuret der et hjul hadde bøyd seg, og vaier hadde falt ut.

### Vinduer/dører

Ett vindu har fått større råteskader, og det jobbes med å få skiftet ut. Ellers har det ikke vært store problemer med vinduer i borettslaget det siste året. Det er likevel et par som må utbedres, og vi jobber med dette i disse dager.

Fortsatt er det noen balkongdører som trenger justering, og dette vil det arbeides med videre.

### Lys

Det ble gjort endringer på tidsstyringen på lysrør i bod-området, og ble samtidig installert nye sensorer som lettere plukker opp bevegelse. I noen ganger er lampene defekte. Det arbeides med å få disse skiftet ut.

### VVS

Det har ikke dukket opp noen større problemer med rør og avløp i borettslaget. Det har vært et tilfelle der det ble bestilt rørspyling, og dette løste seg fint.

### B12 utbygging

Vedrørende utbygging av B12 har styret bestemt seg for å utsette dette grunnet større kostnader som har dukket opp andre steder. Oppgangen ble malt ved dugnadsarbeid av beboere.

Kameraovervåking

Ingenting å melde her. Alt fungerer som det skal.

Utett membran bakgård

Under B12 har det vært en del inntrenging av vann utenfra, og dette er noe Polygon AS har bistått med. De har da klart å tette fra innsiden, punktvis. Resultatet har vært veldig bra, og vi ser på problemet som løst. Det vil enkelte steder fortsatt trenge vann inn, og vi tar det fortløpende. Vannet finner alltid en vei inn, og vi fortsetter arbeidet etter behov.

Renovasjon

Det har vært en bedring av situasjonen med papiravfall det siste året. Ingen behov for å endre noe der, så lenge skuret låses og vaktmester rydder og presser papp to ganger i uken.

Brannetting

I året som var ble det startet arbeid med å justere inngangsdører og balkongdører. Under dette arbeidet fremkom det at brannetting ikke var gunstig i våre bygg, og det ble satt i gang et større arbeid for å få på plass dette. Brannettingen er utført, men det mangler å ordne «sår» etter arbeidet, som hull, maling o.l.

Under dette arbeidet ble det fakturert et veldig høyt antall timer, og arbeidet ble stoppet. Dette er en sak som havnet i forlikrådet, og det ble ingen enighet der. Det ble heller ingen dom.

Forsikringsaker

Det siste året har det vært en del forsikringsaker, og det har gått en del tid på disse. De fleste har blitt/blir utbedret.

Det har vært utbedring og tetting av lekkasjer av takene og terrassene og innvendig hos 16D og 16F som nå nærmer seg slutten nå. Dette har vært gjennomført av Drogseth Bygg AS.

De har også utbedret en liten skade på taket til B20.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Planlagt vedlikehold 2024/2025

- Erstatte og utbedre ødelagte fordelerskap.
- Sliping av takterrassene B12-20. Jobbes med å innhente tilbud på arbeid.
- Justere dører/vinduer

## Kommende 5-års periode

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](http://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 2023 var:

Tone Lien, Steffen Olsen og Maren Steimoeggen.

Styrets oppgaver og arbeidsfordeling

Styreleder, Parmdeep: Overordnet ansvar. HMS, oppfølging av mail og nyhetsbrev.

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: Forsikring og diverse

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

Øyvind Vågsvær trakk seg som styreleder høsten 2023 grunnet jobbsituasjon.

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 lite hærverk og andre skader, men høyt antall forsikringskader.

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 startet veldig bra, men det har vært en del utskiftninger av vaktmester som ikke har vært helt optimalt.

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 godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på borettslagets hjemmesider [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no) Styret behandler søknad om bruksoverlating 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 mottatt og fått korrigert grunnlag til fjernvarmeavregning og dette vil bli utbetalt snarlig etter vi har mottatt informasjon om betalingsplan på utbedring av tak på rekkehus med vannskade slik at vi kan sikre god og trygg likviditet for borettslaget.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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 røykvarslere i egen leilighet. Styret og vaktmester følger med på brannvarslingspanel. Dersom det oppdages feil eller at det er koblet ut brannvarslere 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 brannvarslere tilkoblet felles brannvarslingsssystem. Det er også brannslange eller brannsløkningsapparat i alle leiligheter. Rekkehusene er ikke koblet til felles brannvarslingsystem og har selv ansvar for å ha brannvarslere. 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 lekeplussutstyr. 4 Blocks har eget HMS internkontrollsystem og det gjennomføres jevnlig kontrollere.

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](http://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 opplåsingene, 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](mailto: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](http://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 internett11

Borettslaget 4 Blocks har ikke kollektiv avtale om TV-signal, men beboere kan selv bestille dette fra leverandører som RiksTV, GlobalConnect eller Get.

På generalforsamlingen i mai 2022 ble det besluttet at vi inngikk kollektiv avtale for internett for borettslaget.

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](http://www.4blocks.no)

Siden 2022 har vi leid komprimatorbil 1 gang 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•

#### Styret i Borettslaget 4 Blocks

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2024



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 2023, 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 rettsviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offisere i:  
 Oslo Oslo Enebakk Mo i Rana Steinkjer  
 Ålesund Fosen Mo i Rana Steinkjer  
 Arendal Hamar Steinkjer Trondheim  
 Bergen Høyanger Sandnessjøen Trondheim  
 Bodø Kviteseid Sandnessjøen Trondheim  
 Drammen Kristiansund Steinkjer Ålesund

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 Regjering



#### Uavhengig revisors beretning - Borettslaget 4 Blocks

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 regnskapsestimaten 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 modifierer 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 rettviseende 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 Dokumentnr.: X1ZCO-PSYMT-U4ZJN-46/VI-TENKI-557HE

# Penneo

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

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

**Wiig, Svein Christian**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 77.18.xxxxxx

2024-05-08 13:17:45 UTC



Penneo Dokumentnr.: X1ZCO-PSYMT-U4ZJN-46/VI-TENKI-557HE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

## Resultatregnskap Borettslaget 4 Blocks, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	5 252 943	4 936 669	5 254 000	6 268 000
Annen driftsinntekt	2	10 661 981	9 189 517	9 952 000	10 856 000
Sum driftsinntekter		15 914 924	14 126 186	15 206 000	17 124 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	228 200	291 839	228 000	228 000
Annen driftskostnad	4	2 870 117	2 394 150	3 122 000	3 399 000
Vedlikehold, innkjøp	5	2 910 782	884 992	2 320 000	2 560 500
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	217 069	185 983	217 000	189 000
Sum driftskostnader		6 226 168	3 756 964	5 887 000	6 376 500
Driftsresultat før finansposter		9 688 756	10 369 222	9 319 000	10 747 500
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	104 408	72 700	4 000	50 000
Finanskostnad	7	4 219 384	1 720 955	1 887 000	5 041 000
Sum finansposter		-4 114 977	-1 648 255	-1 883 000	-4 991 000
<b>Ekstraordinære poster</b>					
Årsresultat	11	5 573 779	8 720 967	7 436 000	5 756 500

## Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger/tomter		246 515 000	246 515 000
Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontor ol	8	526 193	743 262
Sum varige driftsmidler		247 041 193	247 258 262
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		247 041 193	247 258 262
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		386 010	287 723
Andre fordringer	9	321 303	548 168
Sum fordringer		707 313	835 890
Bankinnskudd, kasse o.l	10	3 769 607	3 690 226
Sum omløpsmidler		4 476 921	4 526 117
Sum eiendeler		251 518 113	251 784 379

## Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenskapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital	11	490 000	490 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andre fond	11	58 872 311	53 298 532
Sum egenkapital		59 362 311	53 788 532
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 16	131 770 656	141 526 034
Øvrig langsiktig gjeld	13	49 205 000	49 205 000
Individuelt lån		8 873 740	5 821 000
Sum langsiktig gjeld		189 849 396	196 552 034
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		277 129	451 908
Forskudd felleskostnader		407 691	329 277
Annen kortsiktig gjeld	14	1 621 586	662 629
Sum kortsiktig gjeld		2 306 406	1 443 813
Sum gjeld		192 155 802	197 995 847
Sum egenkapital og gjeld		251 518 113	251 784 379

Borettslaget 4 Blocks

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parmdeep Singh  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Andreas-Johann Ulvestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mark Kagabo Kibibiro  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Silje Fossøy  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lis-Iren Kjæran Pedersen  
Styremedlem

Borettslaget 4 Blocks

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapskikk 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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede 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 fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	4 924 199	4 737 240	4 924 000	5 938 000
Innbetaling for bredbånd	198 744	82 810	200 000	200 000
Avdrag ordinære lån	100 000	93 609	100 000	95 000
Renter ordinære lån	30 000	23 010	30 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>5 252 943</b>	<b>4 936 669</b>	<b>5 254 000</b>	<b>6 268 000</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	5 251	3 855	0	0
Diverse inntekter	178 904	0	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	3 925 888	1 582 208	3 328 000	5 006 000
Avdrag IN-lån	6 274 612	7 351 467	6 624 000	5 850 000
Neckvittering av IN andeler	277 325	251 987	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 661 981</b>	<b>9 189 517</b>	<b>9 952 000</b>	<b>10 856 000</b>

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn	0	49 799	0	0
Paløpte feriepenger	0	5 976	0	0
Styreonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	35 222	28 000	28 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	843	0	0
<b>Sum</b>	<b>228 200</b>	<b>291 839</b>	<b>228 000</b>	<b>228 000</b>

## Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	152 065	192 543	250 000	250 000
Vann- og avløpsavgift	578 823	462 364	630 000	762 000
Avregning vann- og avløpsavg	-14 817	0	0	0
Renovasjon	422 884	374 233	420 000	456 000
Containerleie	0	36 343	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	198 744	97 634	200 000	200 000
Forsikring	609 984	485 133	609 000	683 000
Forvaltning og revisjon	236 696	229 666	237 000	247 000
Innbetalingservice	3 626	3 626	4 000	4 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	50 000	50 000
Serviceavtaler	161 981	137 079	150 000	150 000
Brannsikring	39 666	29 093	30 000	40 000
Serviceavtale skadedyr	34 756	32 784	40 000	40 000
Kontingenter	500	500	500	500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	3 000	3 000
HMS	14 800	14 800	15 000	16 000
Vaktmestertjeneste	166 451	114 000	150 000	158 000
Overvåkning	19 275	4 001	4 500	4 500
Matteservice	0	7 785	0	0
Renhold	178 850	136 845	200 000	206 000
Renhold renovasjonsanlegg	0	2 518	5 000	5 000
Heis service/drift	37 629	35 090	40 000	40 000
Heis offentlig	0	12 353	10 000	10 000
Utgifter v/styret	0	3 378	5 000	5 000
Kurs/seminarer	0	0	3 000	3 000
Rekvisita, porto, mm	4 303	4 878	5 000	5 000
Datautgifter o.l	10 260	1 983	3 000	3 000
Telefonutgifter	1 485	8 655	10 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	1 165	1 862	2 500	2 500
Leie av lokale	0	0	2 000	2 000
Gebyr	7 558	6 615	7 000	7 000
Blomster/gaver	533	1 598	1 500	1 500
Diverse	0	-45 858	5 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>2 870 117</b>	<b>2 394 150</b>	<b>3 122 000</b>	<b>3 399 000</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	9 759	14 567	15 000	0
Maling, beis, olje	712 500	0	750 000	0
Vinduer, glassarbeider	0	152 610	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	31 414	79 965	50 000	0
Skilt	590	463	0	0
Postkasser	8 366	2 065	0	0
Vedlikehold bygg	1 315 430	93 066	750 000	1 750 000
Port	3 694	42 625	0	0
Dører/inngangspartier	0	16 563	0	0
Heis	230 016	59 585	100 000	150 000
Overvåkning	7 500	0	10 000	0
Rørleggerarbeid, materialer	47 770	0	0	0
Ventilasjon	2 313	49 357	75 000	25 000
Vedlikehold/VVS	157 039	239 048	100 000	135 000
Elektriker, materialer	165 479	99 168	200 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	4 531	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	32 768	10 106	0	66 500
Sand, pukk, salt	2 000	1 366	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	70 000	0
Egenandel skade	20 000	-6 000	20 000	10 000
Brannsikringsstiltak	88 341	22 025	30 000	285 000
Teknisk bistand	71 273	8 415	150 000	50 000
Diverse vedlikehold	0	0	0	89 000
<b>Sum</b>	<b>2 910 782</b>	<b>884 992</b>	<b>2 320 000</b>	<b>2 560 500</b>

## Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	25 260	8 807	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	4 000	0
Renter plasseringskonto	18 504	6 782	0	0
Finansinntekt	60 644	57 110	0	50 000
<b>Sum</b>	<b>104 408</b>	<b>72 700</b>	<b>4 000</b>	<b>50 000</b>

## Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	4 219 384	1 720 955	1 887 000	5 041 000
<b>Sum</b>	<b>4 219 384</b>	<b>1 720 955</b>	<b>1 887 000</b>	<b>5 041 000</b>

## Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Vannmåler	Uteanlegg plating, bod, grill	Postkassesyste	Utemøbler	Sykkelskur	Sykkelparkerings 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

Noter Borettslaget 4 Blocks

**Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l**

Anskaffelseskost pr.31.12:	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825	169 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	69 261	210 000	132 982	111 722	109 094	36 738
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 314	90 000	116 359	13 965	152 731	132 823
Årets avskrivninger :	9 028	30 000	49 868	41 896	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

Noter Borettslaget 4 Blocks

**Note 9 - Andre fordringer**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	0	2 250
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Andre kortsiktige fordringer	203 861	506 766
Erstatningsmessige skader	31 099	0
Fordring eiere	86 343	39 102
<b>Sum</b>	<b>321 303</b>	<b>548 168</b>

**Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 143 930	3 083 052
Sparekonto Boligbanken	625 678	607 174
<b>Sum</b>	<b>3 769 607</b>	<b>3 690 226</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

**Note 11 - Egenkapital**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Innskutt andelskapital</b>	<b>490 000</b>	<b>490 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	53 298 532	44 577 565
Fra årets resultat	5 573 779	8 720 967
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>58 872 311</b>	<b>53 298 532</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>59 362 311</b>	<b>53 788 532</b>

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
OBOS-lån	572 380	663 000
Pantelån 11501672 7 Husbanken	30 252 859	31 689 794
Pantelån 11501674 3 Husbanken	36 341 318	41 461 316
Pantelån 11501778 8 Husbanken	64 604 099	67 711 924
<b>Sum</b>	<b>131 770 656</b>	<b>141 526 034</b>

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

## Note 13 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	49 205 000	49 205 000
<b>Sum</b>	<b>49 205 000</b>	<b>49 205 000</b>

## Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Brenseloppgjør	503 893	0
Pålopt arbeidsgiveravgift	0	843
Pålopte feriepengene	0	5 977
Pålopte renter	841 880	406 824
Pålopte kostnader	0	3 743
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Annen kortsiktig gjeld	270 000	240 000
Ullleggskonto	5 763	5 243
<b>Sum</b>	<b>1 621 586</b>	<b>662 629</b>

## Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 082 304	2 112 662
Endringer disponible midler:		
Arets resultat (se resultatregnskap)	5 573 779	8 720 967
Tilbakeføring avskrivninger	217 069	185 983
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-10 032 702	-8 867 746
Opptak lån	3 330 065	1 100 000
Arets endring disponible midler	-911 789	1 139 203
Disponible midler UB	2 170 515	3 082 304

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	OBOS-BANKEN AS
Formål:	Etablering brl	Opprettelse Borettslag	Etabl borettslag	Div vedlikehold
<b>Låne nummer:</b>	<b>11501775 8</b>	<b>11501674 3</b>	<b>11501672 7</b>	<b>98207795895</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2010	2019
Rentesats:	3,854 %	3,854 %	3,854 %	6,05 %
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:	67 711 924	41 461 316	31 689 794	663 000
Avdrag i perioden:	3 107 825	5 119 998	1 436 935	90 620
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>64 604 099</b>	<b>36 341 318</b>	<b>30 252 859</b>	<b>572 380</b>
Saldo 5 år frem i tid:	50 130 985	27 460 903	21 577 148	41 564
Andelssaldo 01.01:	1 798 754	2 886 881	1 135 365	0
Innbetalt IN i perioden:	150 000	3 180 065	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	78 574	147 269	51 482	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 870 180</b>	<b>5 919 677</b>	<b>1 083 884</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>66 474 279</b>	<b>42 260 995</b>	<b>31 336 743</b>	<b>572 380</b>

## Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672 7	13	2 089 116	27 158 508
	1	1 912 213	1 912 213
	1	1 182 136	1 182 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674 3	1	1 800 016	1 800 016
	1	1 715 640	1 715 640
	1	1 659 390	1 659 390
	1	1 631 264	1 631 264
	1	1 603 139	1 603 139
	2	1 546 889	3 093 778
	1	1 513 138	1 513 138
	1	1 462 513	1 462 513
	1	1 406 262	1 406 262
	1	1 395 012	1 395 012
	1	1 293 761	1 293 761
	1	1 265 636	1 265 636
	2	1 175 635	2 351 270
	1	1 119 385	1 119 385
	2	1 074 384	2 148 768
	2	1 051 884	2 103 768
	2	1 029 384	2 058 768
	2	1 006 884	2 013 768
	2	984 384	1 968 768
	2	956 258	1 912 516
	1	824 757	824 757

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	1 894 836	1 894 836
	2	1 866 126	3 732 252
	1	1 808 707	1 808 707
	1	1 751 287	1 751 287
	1	1 716 836	1 716 836
	1	1 693 868	1 693 868
	1	1 636 449	1 636 449
	1	1 556 062	1 556 062
	1	1 550 320	1 550 320
	1	1 515 868	1 515 868
	1	1 492 901	1 492 901
	1	1 464 191	1 464 191
	1	1 435 482	1 435 482
	1	1 434 772	1 434 772
	1	1 349 353	1 349 353
	2	1 326 385	2 652 770
	1	1 320 643	1 320 643
	1	1 314 901	1 314 901
	2	1 297 675	2 595 350
	1	1 291 933	1 291 933
	1	1 286 191	1 286 191
	2	1 268 966	2 537 932
	2	1 257 482	2 514 964
	1	1 251 740	1 251 740
	1	1 234 514	1 234 514
	2	1 223 030	2 446 060
	1	1 194 321	1 194 321
	1	1 165 611	1 165 611
	2	1 159 869	2 319 738
	1	1 136 901	1 136 901
	1	1 113 934	1 113 934
	2	1 108 192	2 216 384
	1	1 085 224	1 085 224
	1	1 079 482	1 079 482
	1	1 062 256	1 062 256
	1	1 050 772	1 050 772
	1	1 033 547	1 033 547
	1	1 027 805	1 027 805
	1	1 004 837	1 004 837
	1	976 127	976 127
	1	566 284	566 284
	1	90 694	90 694
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207795895	15	8 914	133 710
	1	7 946	7 946
	8	7 161	57 288
	1	7 063	7 063
	1	6 867	6 867
	3	6 768	20 304
	5	6 474	32 370
	2	6 376	12 752

## Noter Borettslaget 4 Blocks

## Gjeld

	1	6 278	6 278
	1	6 180	6 180
	3	6 082	18 246
	8	5 689	45 512
	8	5 493	43 944
	4	5 003	20 012
	4	4 905	19 620
	9	4 807	43 263
	4	4 610	18 440
	20	3 629	72 580

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget 4 Blocks.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget 4 Blocks

Styreleder	Parmdeep Singh (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Lis-Iren Kjæran Pedersen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Silje Fossøy (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Mark Kagabo Kibibiro (sign.)	25.04.2024

### 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 baggården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningmateriale, 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.

Eksplorative, 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. Ekskriverter fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og baggård.

#### 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 baggården, skal det ikke være biltrafikk i baggården. 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 godkjenning 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 offentlige 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. Avfallsbeholdere 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 uttrykke 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.

## VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET 4 BLOCKS

etter lov om borettslag 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 (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseierens 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 tjuе 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg 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, utdanning, 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 husstandsfellesskapsloven § 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 m<sup>2</sup> 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 godkjenning 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.<sup>2</sup>

### 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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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 andelseiers eiendom sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

<sup>2</sup> 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 røkrørsler og brannslukningsutstyr er i orden.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, 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, varmpumpe 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.

Side 4 av 10

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.<sup>3</sup>

### **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.

<sup>3</sup> 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 generalforsamling 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 loddrekning.

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 anlegg 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 tvangsfullbyrdsloven 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.

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks tirsdag 24.05.2022 kl. 18:00 - Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tone Lien ble vagt som møteleder

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Linda Hansen fra ABBL ble valgt som protokollfører

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 21 andelseiere. Det ble levert 1 fullmakt(er), totalt 22 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Hansen

#### 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Øyvind Vågsvær ble valgt til å medundertegne protokollen

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent.

### 2. Styret informerer (Vedlegg 1)

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskapet 2021 (Vedlegg 2)

Årets overskudd på kr. 8.346.904 overføres andre fond.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til orientering.

#### 4. Ansvarsfrihet for styret

**Vedtak:**

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

#### 5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr. 200.000 til intern fordeling.

**Vedtak:**

Godkjent.

#### 6. Saker fra styret - Kollektiv avtale for internett (Vedlegg 3)

**Vedtak:**

Styret får fullmakt til å inngå kollektiv internettavtale, som blir belasta andelene over felleskostnadene.

21 stemte for

1 stemte blank

#### 7. Budsjettforslag for 2022

Budsjettert resultat for 2022 er kr. 7.377.870.

Det legges ikke opp til økning i felleskostnader i 2022 ut over et eventuelt tillegg per andel for fiber dersom kollektiv avtale inngås, men renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med renteendringer og innfrielser. Kollektiv avtale er ikke hensyntatt i budsjett for 2022

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Budsjettet ble gjennomgått sammen med regnskapet i sak 3.

#### 8. Valg

##### 8.1 Valg av styreleder

Tone Lien er på valg

**Vedtak:**

Tone Lien ble valgt som styreleder for 1 år

##### 8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Fossøy er på valg.

Videre ønsker Hanne Sofie Fremstad å fratruke seg som styremedlem. Hun har et år igjen.

**Vedtak:**

Silje Fossøy ble valgt som styremedlem for 1 år da hun tar over etter Hanne.

Parmdeep Singh ble valgt som styremedlem for 2 år.

##### 8.3 Valg av varamedlemmer

Kamran Nabi og Kristoffer Tvedt Henriksen er på valg

**Vedtak:**

Kamran Nabi og Kristoffer Tvedt Henriksen ble gjenvalgt som varamedlemmer for 1 år. Videre ble Thomas Haaland valgt inn som varamedlem for 1 år.

##### 8.4 Valg av valgkomité

Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Thomas Haaland er på valg

**Vedtak:**

Øyvind Vågsvær og Bjørn Olav Salvesen ble gjenvalgt som valgkomité.

Maren Steinmoeggen ble valgt inn i valgkomiteen.

##### 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**

Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling

Samtlige styremedlemmer ble valgt ved akklamasjon.

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 19:35.

Protokoll for Borettslaget 4 Blocks

Dokumentet er signert elektronisk av:

Moteleder	Tone Lien (sign.)	13.06.2022
Protokollvitne	Øyvind Vågsvær (sign.)	13.06.2022

**BORETTSLAGET 4 BLOCKS**

Sandvika, 27. mai 2022

Etter valgene på det ordinære sameiermøtet i Borettslaget 4 Blocks avholdt 24.05.2022 kl. 18.00, består styret av:

Leder: Tone Lien Olufsborg 7, 2409 Elverum

Styremedlemmer:

Silje Fossøy	Breigata 20, 0187 Oslo
Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 C, 0187 Oslo
Eydis Huld Helgadottir	Breigata 18, 0187 Oslo
Parmdeep Singh	Breigata 12, 0187 Oslo
Mats Brekke	Breigata 14 F, 0187 Oslo

Varamedlemmer:

Kamran Nabi	Breigata 14 A, 0187 Oslo
Kristoffer Tvedt Henriksen	Breigata 20, 0187 Oslo

Valgkomité:

Øyvind Vågsvær	Breigata 14 D, 0187 Oslo
Bjørn Olav Salvesen	Breigata 12, 0187 Oslo
Maren Steinmoeggen	Breigata 12, 0187 Oslo

Med vennlig hilsen  
Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Linda Hansen  
forretningsfører



## S-4177

Breigata 10 m.fl. Nordbygata og del av Nordbygata Gnr. 230 og Bnr. 19 - 22, 214 og 422

**Vedtaksdato:** 28.09.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200106077](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200106077

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: BREIGATA 10 MFL., NORBYGATA OG DEL AV NORBYGATA, GNR. 230 OG BNR. 19-22, 214 OG 422

#### § 1. Avgrensning

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00222 og datert 20.02.03, revidert 26.01.05.

#### § 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder for bolig med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål - barnehage
- Offentlig trafikkområde - vei og fortau
- Spesialområde bevaring - offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål - barnehage

#### § 3. Fellesbestemmelser

Beboere innenfor planområdet skal ha tilgang til hele uteområdet innenfor reguleringsområdet. Det stilles krav om tinglysning av denne retten før rammetilattelse gis. Det tillates ikke uteservering i innvendig gårdsrom.

Bruksareal hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet regnes som 50% T-BRA.

Bygningene skal plasseres innenfor de på planen viste gesimshøyder og byggegrenser.

Bebyggelsen innen hvert felt skal gis en helhetlig bygningsmessig komposisjon og arkitektur i samspill med bebyggelse på tiliggende felt.

Gjerde på område regulert til barnehage skal være av type åpent netting-/plankegjerde, for øvrig tillates ingen gjerder innenfor området.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felt A og felt B skal være minimum 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Maksimum 15% av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform. For felt B og C tillates takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis å overstige maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter. I felt A, B og C tillates alle takflater benyttet til takterrasser.

#### § 4. Byggeområde

§ 4.1 Felt A skal inneholde maks 65 % 2 roms leiligheter. Minst 35 % skal være 3 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 454 %. Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje. Det tillates bygget utenpåhengte balkonger fra 3. etasje mot Breigata.

§ 4.2 Felt B skal inneholde maks 30 % 2 roms og 70 % 3 roms eller større, hvorav 30 % 4 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 200 %. Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje i bebyggelsen mot Breigata. Mot krysset Breigata/Motzfjeldts gate skal visuell kontakt mellom gate og gårdsrom sikres med en minimum 3.0 m bred passasje i bebyggelsens 1. og 2. etasje.

§ 4.3 Felt C skal inneholde maks 40 % 2 roms og 60 % 3 rom eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige TU = 295 %.

Det tillates forretning og bevertning i 1. etasje og kontor i 1. til 3. etasje. Det skal være kontorer i 2. og 3. etasje mot Nylandsveien mens det tillates boliger mot bakgården.

§ 4.4 Felt D skal benyttes til barnehageformål. En del av utearealet, ca 340 m<sup>2</sup>, skal være tilgjengelig for beboerne i felt C i tidsrommet 17.00-07.30 på ukedager, samt helger og helligdager. Det stilles krav om

S-4177

tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.

Det tillates kun oppført bygg på maks 50 m<sup>2</sup> i en etasje innenfor feltet.

§ 4.5 Etromsleiligheter tillates ikke i felt A, B og C.

**§ 5. Spesialområde – bevaring (offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage)**

Barnehagebygningens eksteriør tillates ikke endret. Vedlikeholdsarbeider som ikke endrer bygningens eksteriør kan tillates. Alle tiltak som berører bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren. Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.

**§ 6. Avkjørsel**

Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Motzfeldts gate 6 og 8 (gnr 230 bnr 419) skal ha atkomst til egen parkeringskjeller over Breigata 12B til 18 (gnr 230 bnr 20, 21, 22). Det stilles krav om tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.

**§ 7. Parkering**

Parkering for bolig i Felt A, B og C skal etableres i underjordiske parkeringskjellere etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Det tillates noe sykkelparkering ved inngangssoner til boliger i gårdsrommet. Øvrig sykkelparkering legges til kjeller.

**§ 8. Utomhusplan**

Utomhusplan skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.

Planen skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, avkjørsler, gangstier og veier, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, eventuelt parkering på terreng og forbindelsen mellom utearealene for hvert felt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon. Eksisterende trær på Felt D skal bevares.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Opparbeidelse av utearealene i henhold til godkjent plan skal senest være ferdig før brukstillatelse.

**§ 9. Forurensning**

Luftforholdene skal tilfredstilles i henhold til SFT – rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

Før det foretas terrengingrep i form av graving eller fylling, skal det avklares om det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forureningsmyndighet varsles.

**§ 10. Støy og vibrasjoner**

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/rundskriv som erstatter dette, skal fasader og vinduer støvisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttende tiltak, også i forhold til takterrasser skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Grünerløkka

**Sofienberggata 23C, 0588 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjee erfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på

**[nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka](http://nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka)**

helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**417 58 300**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Breigata 12 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 469 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



