

Breigata 20

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Breigata 20! Foto:
Joakim Karlsen og Paul-Dan Dragoman.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 5 200 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

65/70 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

788.8 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 786 146,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

19 338,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLES GjELD

Kr 1 585 056,-

ETASJE

6

FELLESFORMUE

68 508,-

BYGGEÅR

2009

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782





Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet i 6. etg. | Privat og solrik takterrasse på 25 m² m/utsikt | Heis | Svært sentralt

Velkommen til Breigata 20! Dette er en flott hjørneleilighet beliggende i 6. etasje, med en takterrasse på hele 25 m² – en sjelden og ettertraktet kvalitet som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen store deler av året. Her bor du høyt og fritt i et

moderne bygg oppført i 2009. Boligen byr på en åpen og sosial planløsning, store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, samt en gjennomgående god standard som er godt vedlikeholdt.

Ved innfrielse av IN-ordning reduseres fk. til kr. 7 045,- per mnd.

Høydepunkter:

- Privat, solrik og sydvendt takterrasse på ca. 25 m²
- Utsikt mot Barcode og Bjørvika
- Moderne bygg med balansert ventilasjon og vannbåren varme
- To soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning
- A-konto for varmtvann og oppvarming inkl.
- Innvendig bod og kjellerbod
- Svært sentralt
- Gode kollektivmuligheter



Leiligheten ligger på hjørnet i 6. etasje har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.





Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og luftig atmosfære.





Fra stuen er det direkte udgang til den private takterrassen via en balkongdør.

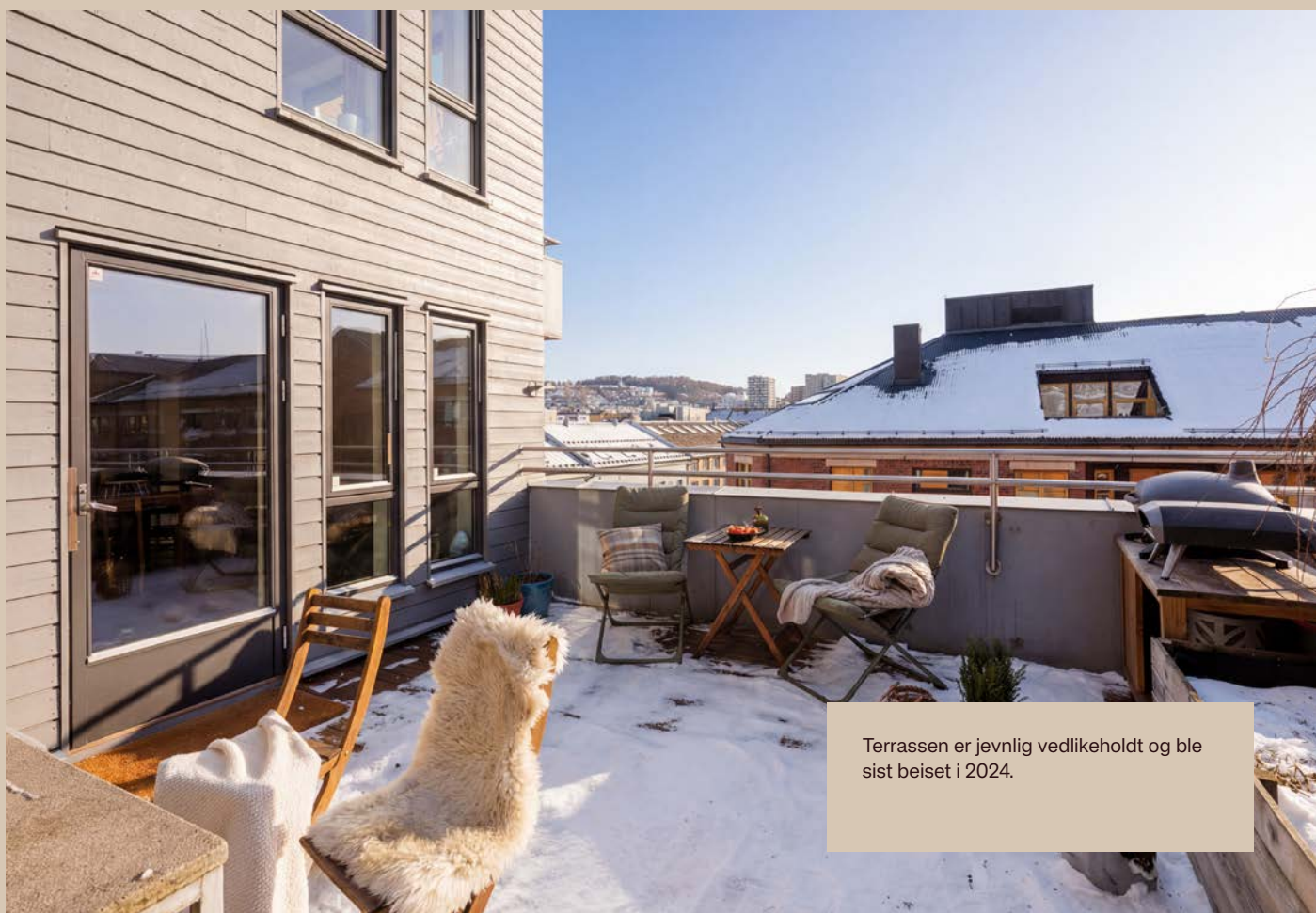
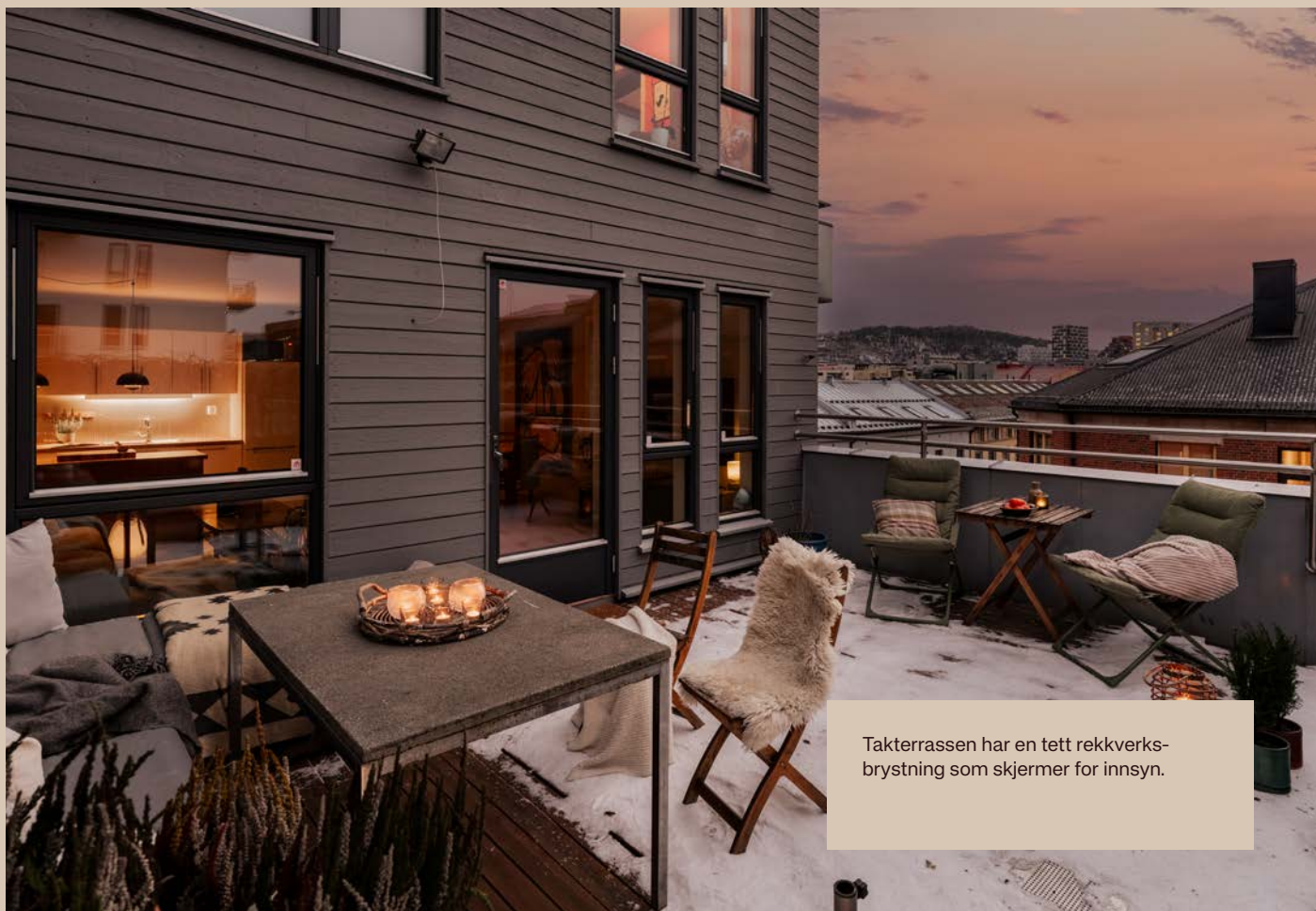




Takterrassen gir god plass til både en romslig sittegruppe og spiseplass.













Fra takterrassen er det utsikt mot
Barcode og Bjørvika.

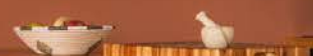








Kjøkkenet er en integrert del av oppholdsrommet, med en praktisk halvøy som gir ekstra arbeidsflate.







Det er god plass til en egen spisesone i tilknytning til kjøkkenet.





Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer.

















Leiligheten har en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger de siste årene.





Alle lister i leiligheten ble sparklet og malt i 2020 for en helhetlig finish.









Hovedsoverommet fikk nytt 1-stavs parkettgulv i 2021 og ble malt i 2020.





Her er det et plassbygd garderobeskap
fra 2020 som gir rikelig med
oppbevaringsplass.





Det andre soverommet er ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Også dette rommet har store vindusflater som gir godt med dagslys.





Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.





Dusjhjørne med svingbare glassdører.
Blandebatteri og dusjarmatur ble byttet
i 2020.



Entréen ble pusset opp i 2022 med malte vegger og nytt taklys.





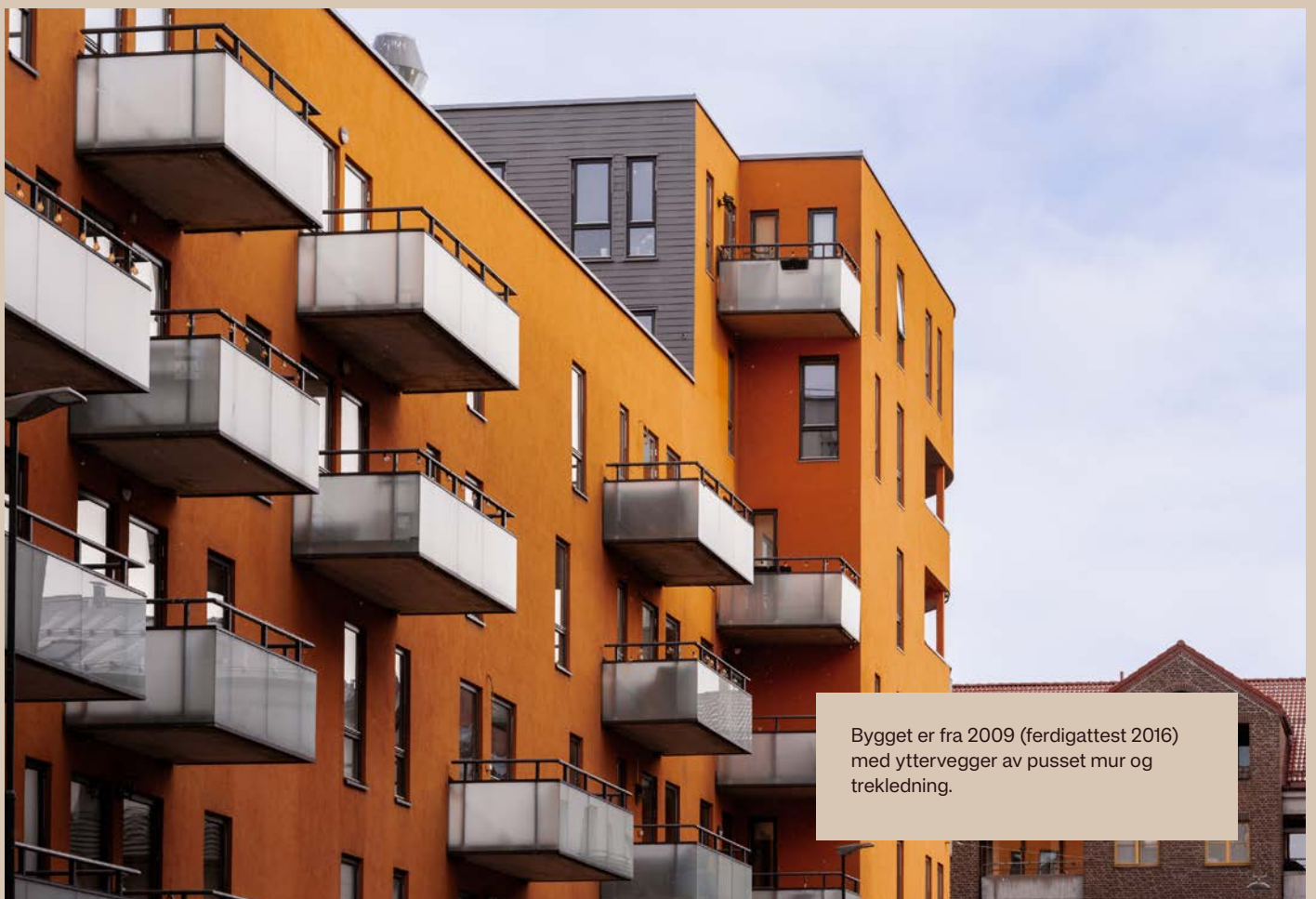
Velkommen hjem!



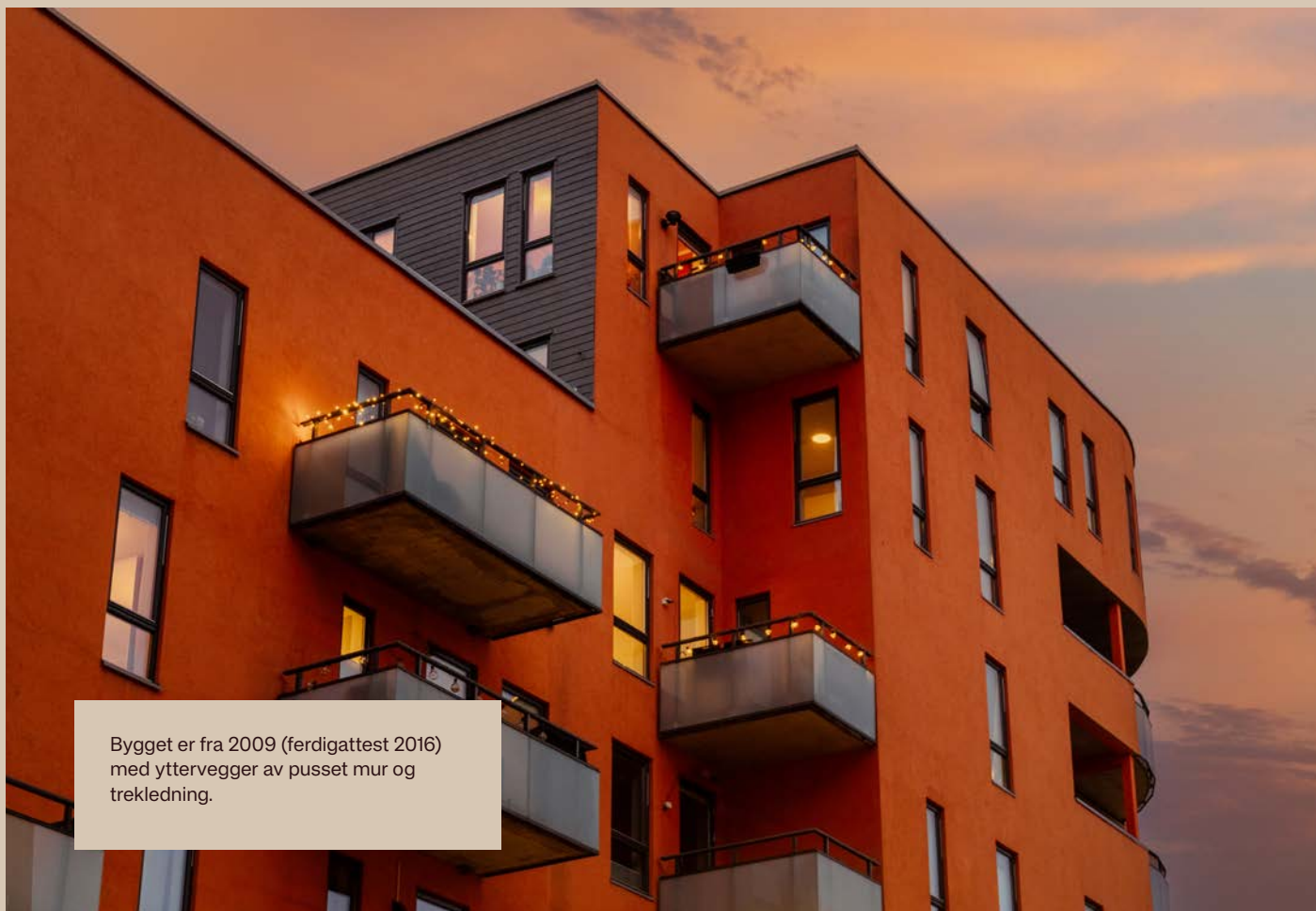




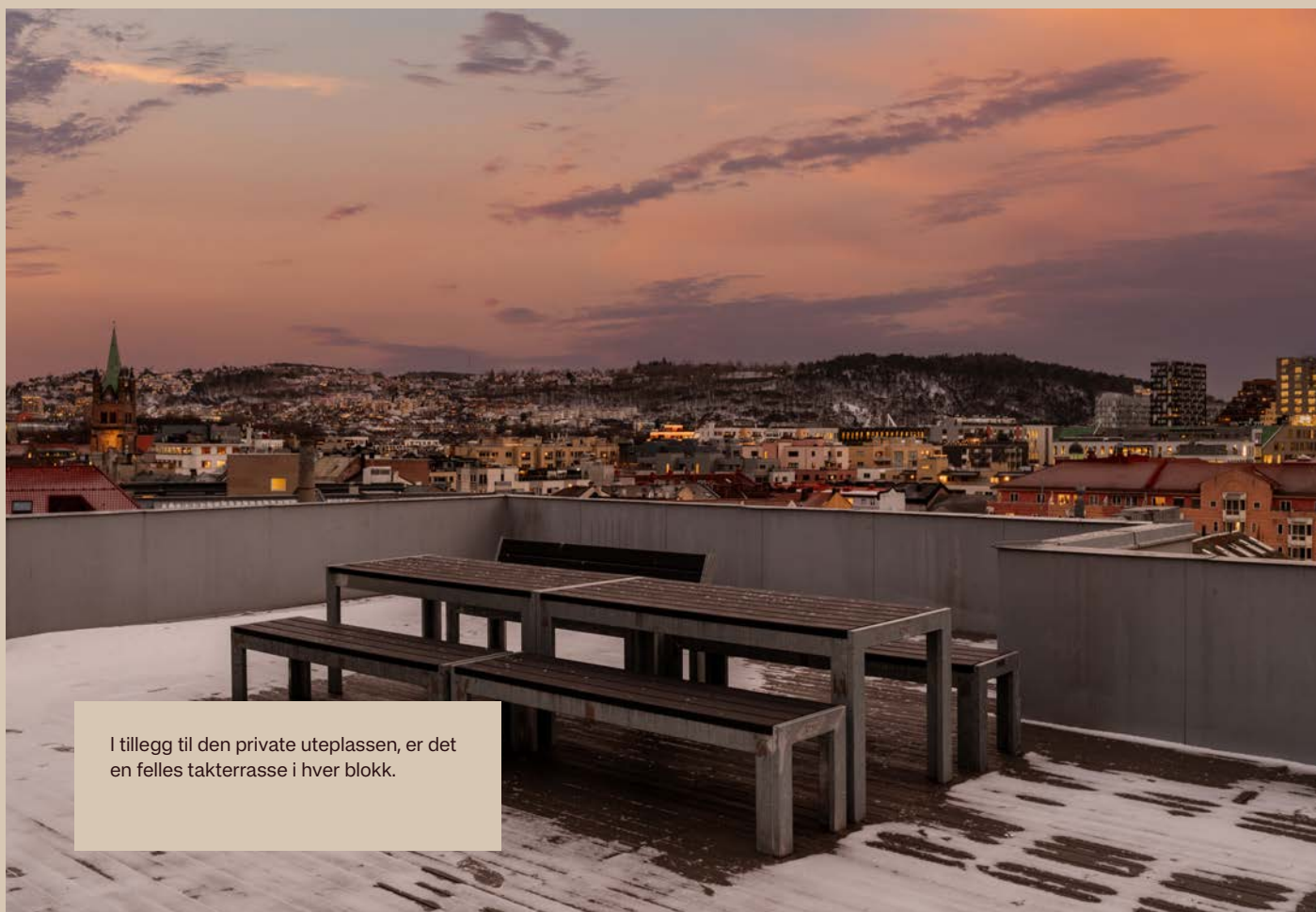
Grønland er et levende område med et rikt utvalg av kafeer, spisesteder og butikker.



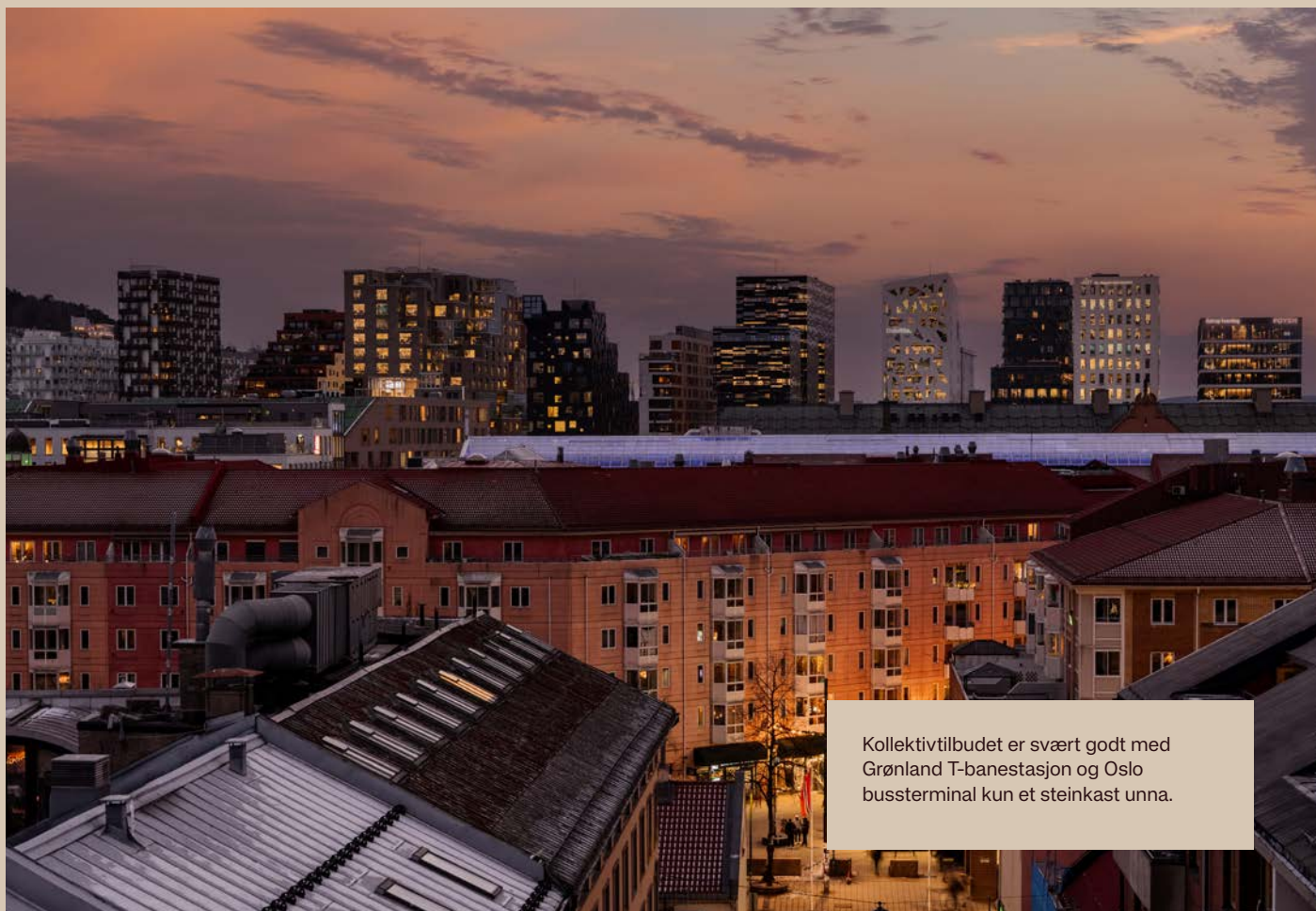
Bygget er fra 2009 (ferdigattest 2016) med yttervegger av pusset mur og trekledning.



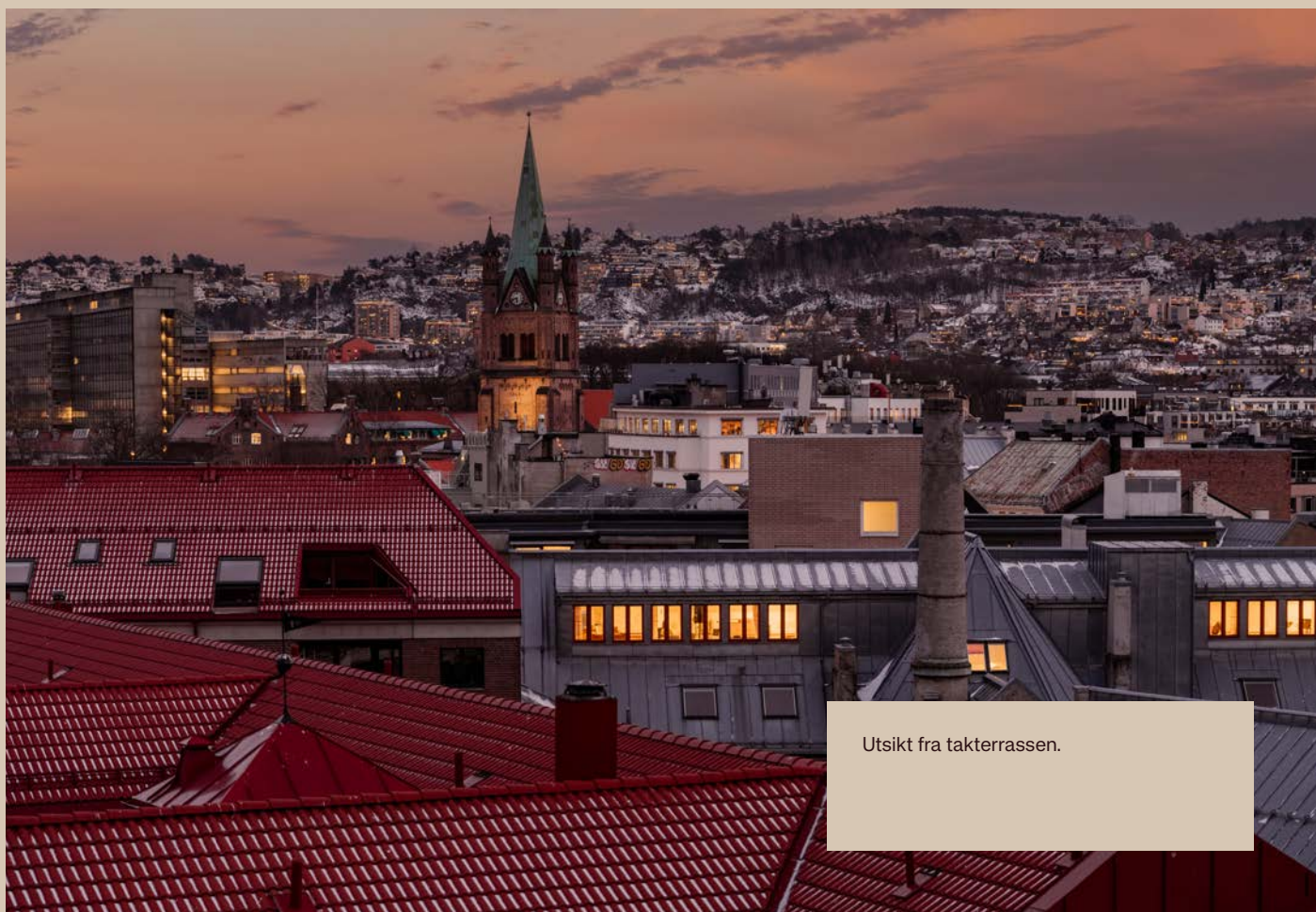
Bygget er fra 2009 (ferdigattest 2016)
med yttervegger av pusset mur og
trekleddning.



I tillegg til den private uteplassen, er det
en felles takterrasse i hver blokk.



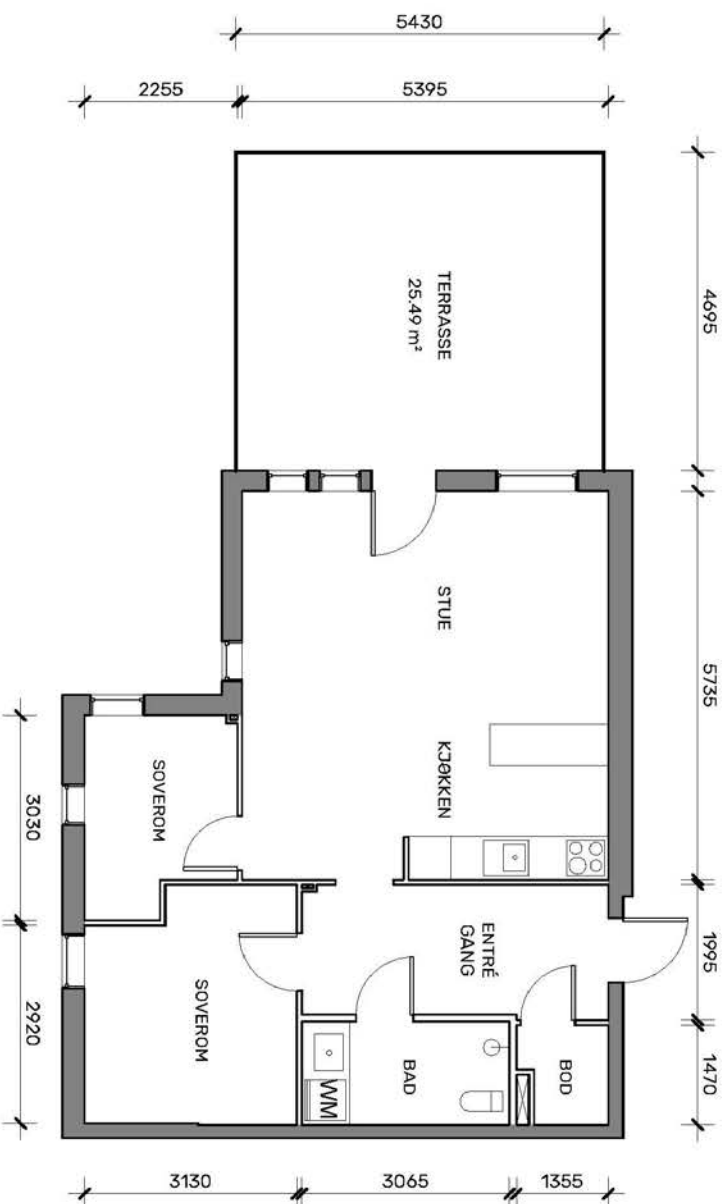
Kollektivtilbudet er svært godt med Grønland T-banestasjon og Oslo bussterminal kun et steinkast unna.



Utsikt fra takterrassen.

Planteegning





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
6	Q126021351	1 : 100	Breigata 20
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	11.02.2026
		Oppdragsgjver:	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
 Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, måleøyde o.l.

BREIGATA 20

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 200 000

Omkostning kjøper

5 200 000,00 (Prisantydning)

1 585 056 (Andel av fellesgjeld)

6 785 056 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

6 786 146 (Totalpris inkl. omkostninger)

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

6 795 446 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 786 146

Felleskostnader

Felleskostnader kr 19 338,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Renter og omkostninger IN 1: kr. 5 448,-

- Bredbånd: kr. 149,-
- Avdrag IN 1: kr. 6 845,-
- Avdrag lån felles: kr. 90,-
- Felleskostnader 1: kr. 5 361,- *
- Renter og omkostninger lån felles: kr. 33,-
- Fjernvarme 1: kr. 1 412,-

Felleskostnader totalt pr. 01.03.2026: kr. 19 338,-

Ved innfrielse av IN-ordning vil felleskostnadene reduseres til (19 338 - 5 448 - 6 845) totalt kr. 7 045,- pr. mnd.

Felleskostnader frem til 28.02.2026 utgjorde kr. 19 558,-. Styret i borettslaget har over lengre tid arbeidet med å kartlegge økonomien, og har derfor vedtatt og sette ned felleskostnadene.

Felleskostnadene inkluderer bl.a.: drift og vedlikehold, kommunale avgifter og renovasjon, bygningsforsikring, vaktmestertjenester og renhold, styrehonorar og forretningsførsel, internett (grunntjeneste fra Blix Solutions), A-konto for varmtvann og oppvarming (avregnes årlig basert på individuelt forbruk) samt renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Avregning fjernvarme – ISTA.

Alle andeler har installert målere for fjernvarme, levert av selskapet ISTA. Alle betaler a-konto-beløp hver måned sammen med felleskostnader og -lån. Vår forretningsfører fakturerer avregninger mot faktisk forbruk periodisk, med mål om halvårlig – men det avhenger av når vi får data fra leverandøren.

På grunn av prisstigning og rentøkning kan det forventes at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 1 585 056 pr. 10.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 11501672 7, Husbanken
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 10.02.2026: 4.13% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 56
 Saldo per 10.02.2026: 21 768 503
 Andel av saldo: 0
 (siste termin 01.02.2040)

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 10.02.2026: 4.13% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 54
 Saldo per 10.02.2026: 29 601 472
 Andel av saldo: 0
 (siste termin 01.08.2039)

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 10.02.2026: 4.13% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 58
 Saldo per 10.02.2026: 53 751 814
 Andel av saldo: 1 585 057
 (siste termin 01.08.2040)

Felleslån og IN-ordning:
 Borettslagets lån er i Husbanken med særlig gunstig flytende rente. Det ble fra 2021 mulig å foreta individuell innbetaling (IN-ordning).

Borettslaget tok i 2019 opp et kortvarig ekstralån på 1 million kroner i OBOS-banken. Dette lånet er bekreftet av forretningsfører at er nedbetalt februar 2026.

Regler for ekstra innbetaling av fellesgjeld i borettslaget:
 - Andelseier kan foreta ekstra innbetaling av fellesgjeld to ganger per år, i forbindelse med hovedforfall 1. mai og 1. november.
 - Minimumsbeløp per innbetaling er kr 100 000. Ved siste innbetaling, eller dersom hele det beregnede restbeløpet innbetales, kan det aksepteres et lavere beløp.

- Beløpet som innbetales må være i hele beløp på kr 5 000.
 - For administrativt arbeid knyttet til ekstra innbetaling har ABBL krav på et honorar på kr 2 500 inkl. mva. Dette honoraret dekkes i sin helhet av den enkelte andelseier ved ekstra innbetaling av fellesgjeld.
 - Innbetaling fra andelseier må være ABBL i hend senest 10 dager før terminforfall.
 - Innbetalingen skal skje til borettslagets eller boligbyggelagets konto, fastsatt av ABBL.

Ved ekstra nedbetaling av andel av fellesgjelden vil ABBL redusere de månedlige kostnadene til renter og avdrag, slik dette fremkommer på faktura for felleskostnader. Nedbetalingstiden for andelseiers andel av fellesgjelden vil også bli redusert.

Andelseier som ønsker å foreta ekstra innbetaling bes kontakte forretningsfører i ABBL for informasjon om saldo, kontonummer og frist for innbetaling.

Sikringsordning

Borettslaget er medlem av sikringsfond, som er krav for å kunne ha IN-ordning. Dette er forvalta av ABBL og knytta til Bankenes sikringsfond. Kontakt ABBL for meir informasjon.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra GlobalConnec er inkludert i de månedlige felleskostnadene. TV-tjeneste må bestilles separat og kommer i tillegg til felleskostnadene for den enkelte eier.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 68 508 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 631 626 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 526 503 (2024)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Grønland, med nærhet til Tøyen og kun en kort spasertur til Grünerløkka. Her bor du midt i byen, samtidig som du har kort vei til grønne og rolige omgivelser. Grønland er et populært og levende område som de siste årene har gjennomgått en positiv utvikling, og byr i dag på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, spennende spisesteder, nisjebutikker og dagligvareforretninger. I nærområdet finner du blant annet Rema 1000, Kiwi, Meny, søndagsåpen Bunnpris samt flere grønnsaks- og spesialbutikker.

Bydelen kjennetegnes av et urbant og mangfoldig byliv, med kort vei til parker, kultur og underholdning. Grünerløkka, som ligger like i nærheten, regnes som en av Oslos mest stemningsfulle bydeler og tilbyr et bredt spekter av restauranter, kaféer, butikker, kinoer, treningssentre og et pulserende uteliv. På andre siden av Akerselva ligger Vulkanområdet med den populære Mathallen. Området byr på flere kjente utesteder som Oslo Mekaniske, Pigalle og Dattera til Hagen, samt Grønland Basar med Vinmonopol og spisesteder. Den klassiske restauranten Olympen, også kjent som «Lompa», ligger rett i nærheten og er et populært samlingspunkt. Teaterplassen er Grønlands solfylte møteplass, med kaffebarer, restauranter og puber, og fungerer som et naturlig samlingssted for beboere i området.

For rekreasjon og friluftsliv ligger vakre Botanisk hage rett opp i gaten, mens Tøyenparken og Sofienbergparken byr på flotte parkmessige fasiliteter, perfekt for late sommerdager. I nærområdet finner du også gode trenings- og idrettstilbud, samt Naturhistorisk museum. Øyafestivalen arrangeres årlig i Tøyenparken og tiltrekker seg kjente, nasjonale og internasjonale artister. I gangavstand ligger også Kampen og Vålerenga, med sine idylliske smågater og fargerike trehus, i tillegg til kort vei til sentrum.

Grønland fungerer også som et naturlig knutepunkt mot Bjørvika gjennom to gangbroer ved Teaterplassen. Her kan du besøke Operahuset eller ta turen til badeplassen på Sørenga, et populært og attraktivt tilskudd til bylivet. Om sommeren er også Operastranda og Sørenga sjøbad svært populære møteplasser.

Kollektivtilbudet er svært godt. Grønland T-banestasjon ligger kun et steinkast unna og betjenes av flere T-banelinjer. Flere busslinjer og trikk går i umiddelbar nærhet, og det er kort gangavstand til Jernbanetorget og Oslo bussterminal. Området er også godt tilrettelagt for syklist, med sykkelfelt i begge retninger, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen.

Parkering

Borettslaget har garasjeplass i kjelleren. Eid av Aimo park, Nordbygata P-hus. Her tilbys kortids- og langtidsparkering med totalt 200 P-plasser, herav 14 av disse har ladeplass for elbil. Megler tar forbehold om kapasitet da dette ikke er undersøkt ifm. utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner,

St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering.

Foto: Joakim Karlsen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 788.8 m²

Tomten er fellesareal. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med gressplen, tær, prydbusker, lekeapparater for de minste, sykkelparkering og asfalterte internveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 31.03.2016. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for:

- Oppføring av bygningstekniske installasjoner, Breigata 12 - 20 - Oppføring av ventilasjonsanlegg. Datert: 24.03.2015
- Breigata 12 - 20 - Oppføring av sykkelskur. Datert: 29.11.2024

Byggetegningene stemmer med dagens planløsning. Det følger av takstrappporten at leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 31.03.2016.

Innhold

Andelsleiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, bod/garderobe, bad, to soverom, og stue/kjøkken i åpen løsning. Leiligheten har en sydvendt takterrasse på 25 m².

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,5 m².

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

6. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bod/garderobe, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

25 m² Terrasse.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på

BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter (markert med kryss) er medtatt. Innhukk i dør mot terrasse og inngang er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe.

Leiligheten disponerer 1 bod: - Bod kjeller: 4,7 m² BRA-e.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført

3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Standard

Dette er en lys og arealeffektiv hjørneleilighet i 6. etasje.

Boligen har en åpen og sosial planløsning, store vindusflater og en gjennomgående god standard. Her får du en privat og sydvendt takterrasse på hele 25 m², en sjelden kvalitet som fungerer som en fantastisk forlengelse av stuen store deler av året. Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt med egeninnsats og fremstår med flere nyere oppgraderinger. Blant annet ble terrassen vedlikeholdt og beiset i 2024 og entréen pusset opp i

2022. Det ble lagt nytt parkettgulv i 2021. I 2020 ble alle lister i leiligheten sparklet og malt, det ble etablert plassbygd garderobeskap. På badet ble blandebatteri og dusjarmatur byttet, og soverommet ble malt.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en praktisk og romslig entré med plass til sko og yttertøy. I direkte tilknytning til inngangspartiet ligger en innvendig bod som gir oppbevaringsplass. Boden er i dag innredet med åpne skap med hylleløsninger samt knagger for ytterklær.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning mellom stue og kjøkken, et lyst og luftig rom med 1-stavs eikeparkett på gulvet. Rommet har store vindusflater med åpningsfelt som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir gode muligheter for lufting. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det direkte utgang til takterrassen via en balkongdør. Oppvarming skjer via vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og en benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum. Av utstyr finnes integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt en ventilator over kokeplassen. I februar 2024 ble det lagd nye sokkelskuffer for optimal utnyttelse av plassen.

Takterrasse:

Fra stuen er det direkte utgang til en privat, sydvendt takterrasse på ca. 25 m², et sjeldent og attraktivt uterom. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og byr på svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Her er det rikelig med plass til utemøblement, grill og beplantning, med stor møbleringsfrihet som gir rom for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har i tillegg en flott utsikt mot Barcode og Bjørvika, som skaper en urban og stemningsfull ramme. Bygget disponerer også en felles takterrasse for beboerne.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet fikk

nytt 1-stavs parkettgulv våren 2021 og har et plassbygd garderobeskap fra 2020. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av toalett, servant nedfelt i en laminatbenkeplate med underskap, og et speilskap med belysning. Videre er det et dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Blandebatteri og dusjarmatur ble byttet våren 2020. Balansert ventilasjon bidrar til et godt innneklima.

Overflater:

Gulvoverflater: 1-stavs eikeparkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på bad.

Himling: Malt betong og malte plater.

Oppbevaring:

Leiligheten har god lagringsplass med en innvendig bod/garderobe ved entréen og et plassbygd garderobeskap på hovedsoverommet. I tillegg disponeres en ekstern bod på ca. 5 m² i kjelleren.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Eikehyllen i stuen (montert til vegg)
- Alle malerier
- Alle lampene i stue
- TV

Blomsterkassen og utebordet følger med. Øvrige utemøbler kan medfølge etter nærmere avtale. Ta kontakt med megler for presisering i forbindelse med budgivning.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 - Ja. Liten skade på fuge på baderomsgulv. Har blitt utbedret
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 - Beskrivelse: Bytting av blandedbatteri og dusjhode i 2020, og utbedring av gulvfuge 2026
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 - Ja. Det var lekkasje i boden i borettslaget høst 2022.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget

og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Beskrivelse Borettslaget har hatt jevnlig kontroll av ventilasjon og radiatorer.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Rekkverk på takterrassene ble oppgradert (økt høyde) i 2022
- Arbeid utført i regi av Borettslaget

Selger har informert om at Video på porttelefon ikke fungerer.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Andelsleilighet i en boligblokk over 7 etasjer samt underetasje, bygget i 2009 (ferdigattest 2016).

Bygningen har bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong og stålkonstruksjoner.

Yttervegger av pusset og malte flater samt trekledning.

Etasjeskillere er av betong. Gulv mot grunn er av betong.

Grunnmur er i bærende konstruksjoner.

Tak:

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Balkongdøren er sparklet i karmen etter en tidligere skade. Innvendige dører er glatte.

Balkong/terrasse:

Sydvendt takterrasse i trekonstruksjoner på 25 m². Tett rekkverksbrystning av gesimskasse med rustfrie håndløpere.

VVS-installasjoner:

Vannledningene er av plastrør (rør-i-rør). Avløpsrørene er av plast. Det er sentralanlegg for varmtvann.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig

begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

- Nei

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?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke

uten å fjerne kapslinger?

- Nei

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?

- Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Bad - Overflater vegger og himling | Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på

kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

-

Øvrig informasjon

Adresse

Breigata 20, 0187 OSLO

Gnr. 230, bnr. 470, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 79 i BORETTSLAGET 4 BLOCKS med orgnr. 992 820 462

Selger

Vilde Elin Andreassen og Kristofer Henrichsen

Borettslag

BORETTSLAGET 4 BLOCKS

Organisasjonsnummer: 992 820 462

Andelsnummer: 79

Borettslaget 4 Blocks ligger rett ved Grønland torg i bydelen Gamle Oslo. Borettslaget består av 4 bygg med totalt 98 leiligheter som er mellom 37 og 98 kvadratmeter. 15 andeler er bygget som rekkehus i bakgården.

Byggene holder høy standard og er utformet som generasjonsboliger. Byggene ble oppført i perioden 2006 – 2009.

Borettslaget har innleide vaktmestertjenester som utfører oppdrag for fellesskapet men ikke for de enkelte beboere.

Borettslaget har en egen nettside med informasjon til beboere på www.4blocks.no, samt en uformell Facebook-gruppe for nabokontakt.

Gjennomført/planlagt vedlikehold

- Rekkehusene ble vasket og malt i 2020, og blokkene ble vasket med drone i 2024. Det har vært noe problemer med råte rundt vinduer, og de vinduene som var meldt inn som berørt av dette ble utbedret i 2024.

- I 2021 ble det oppført nytt sykkelkur ved Breigata 20. Tilgangen er regulert med adgangsbrikke, og det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller lignende i oppgangene.

- Generalforsamlingen i juni 2025 vedtok en utbygging av inngangspartiet i Breigata 12. Prosjektet har en kostnadsramme på mellom 500 000 og 1 500 000 kroner. Formålet er å øke sikkerheten og redusere problemer med uønskede personer i inngangspartiet. I tillegg er det planlagt en større vedlikeholdsjobb på alle tre heisene i 2025/2026, hvor bærebeltet må byttes, noe

som forventes å medføre en betydelig kostnad.

- I 2026 vil belysningen i bakgården bli skiftet ut, og enkelte lamper i blokkene vil også bli erstattet.

- Det er vedtatt å bygge ut inngangspartiet i Breigata 12 som følge av hensetting av gjenstander og uønsket opphold, noe som har vært til sjenanse for beboerne.

Tidspunkt for gjennomføring er ikke fastsatt, men det antas at arbeidet vil bli utført i løpet av 2026. Kostnadene for tiltaket er innarbeidet i budsjettet.

- Styret har en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Blant tiltakene som er planlagt innenfor en femårsperiode er rens av ventilasjonskanaler, maling av oppganger og trapper, samt en vurdering av rekkverket på takterrassen.

- Det er avdekket en mulig feilkonstruert løsning på rekkehusene, hvor det sannsynligvis vil være behov for utskifting av deler av takpapp og beslag i alle oppganger. Det kan også bli behov for ytterligere tiltak. Dersom det blir nødvendig med mer omfattende utskifting, kan kostnadene være av en slik størrelse at det kan medføre økt låneopptak eller høyere felleskostnader. Per i dag anses dette ikke som nødvendig, ettersom det ble utført midlertidige utbedringer i 2025 som forventes å holde i flere år, frem til det blir aktuelt med større vedlikehold av samtlige tak.

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

Nyttig info:

- Borettslaget har elektronisk låsesystem, kameraovervåking av fellesarealer og et felles brannvarslingsanlegg i blokkene (rekkehusene har eget ansvar).
- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, verken på private balkonger eller felles takterrasser.
- Feilaktig avfallshåndtering, som å etterlate bygningsavfall eller gjenstander i fellesområder, kan medføre et gebyr på 2 000 kroner.

- Det følger av borettslagets hjemmeside at det skal varsle styret og ev. høre om oppussingen er søknadspliktig

Forretningsfører: Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 93323768

Husdyr: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskrimenter fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

Forkjøpsrett: Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

Styregodkjenning: Styret skal godkjenne nye andelseiere.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på om lag 5,57 millioner kroner, mens resultatet for 2024 endte med et overskudd på om lag 7,24 millioner kroner. For 2025 er det budsjettet med et årsoverskudd på om lag 5,85 millioner kroner.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eier har ansvar for vedlikehold av egen terrasse, herunder tømning og rengjøring av sluk,. Det

gjennomføres felles dugnad én gang i året, normalt i mai.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme tilknyttet radiatorer
- Elektrisk gulvvarm på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket i 2025 var ca. 2445 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:<https://>

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

Kommuneplaner:

- KDP-17: Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo.
Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/kontor og byggegrense, jf. S-4177. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201603972: Lilletorget 3. GNR. 208 BNR. 379 Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m). Detaljeregulering. Status: Under behandling
- Saksnummer 202103235: Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo). Detaljeregulering. Status: Under behandling

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202519331: Breigata 18 - 20 - Innvendig endring i næringslokaler. Status: Under behandling
- Saksnummer 202506561: Breigata 12 - 20 Forespørsel om mulig ulovlig bruksendring til næringslokaler. Status: Under behandling
- Saksnummer 202511355: Motzfeldts gate 5 og Breigata 19-23 - utskifting av vinduer. Status: Under behandling
- Saksnummer 202517518: Norbygata 17 og Motzfeldts gate 7 - utskifting av vinduer. Status: Under behandling

Tinglyste heftelser

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

301/230/470:

16.12.2009 - Dokumentnr: 969062 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:20

16.03.2010 - Dokumentnr: 196669 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3363/41630

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2215/41630

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 36052/41630

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Borettslaget er etablert for at andelseierne selv skal bo i boligene, og ikke som investeringsobjekter for utleie. Søknader om utleie blir som hovedregel avslått, med mindre det foreligger et lovpålagt krav om godkjenning etter borettslagsloven. Borettslaget tillater ikke korttidsutleie gjennom Airbnb eller lignende tjenester utover det som følger av lovverket, og det tilrettelegges heller ikke for slik virksomhet.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen

eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført

løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 710,34

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 0 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Rabatt (interiørveileder): kr - 3 500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 34 025,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 785,34

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Jenny Alise Fredriksen

Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no

Tlf: 975 33 540

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

17.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BREIGATA 20

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristofer Henriksen	Vilde Elin Andreassen
Gateadresse	
Breigata 20	
Poststed	Postnr
OSLO	0187
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten skade på fuge på baderomsgulv. Har blitt utbedret.

Initialer selger: KH, VEA

1

Document reference: 01260019

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytting av blandebatteri og dusjhode i 2020, og utbedring av gulvfuge 2026

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/formyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje i boden i borettslaget høst 2022.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har hatt jevnlig kontroll av ventilasjon og radiatorer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rekkverk på takterrassene ble oppgradert (økt høyde) i 2022

Arbeid utført av

Regi av Borettslaget

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01260019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristofer Henrichsen	ba1a1c780d09c35891759 bb4214b9a8647ce6a59	08.02.2026 19:03:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Andreassen	f2a099ef8e1f1d08f48420 7286081a098faa3c4b	11.02.2026 14:13:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Breigata 20 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Hausmanns bru	3 min
Totalt 9 ulike linjer	0.3 km
Grønland	3 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.2 km
Nybrua i Storgata	7 min
Linje 11, 12, 17, 18	0.6 km
Oslo S/Bussterminal	9 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	0.7 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	0.8 km

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	7 min
203 elever, 13 klasser	0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	10 min
342 elever, 19 klasser	0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	11 min
451 elever, 23 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
431 elever, 30 klasser	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min
617 elever, 44 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole	11 min
576 elever	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

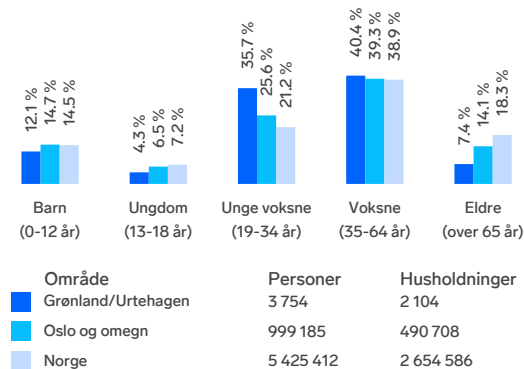
Høflige 57/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Breigata barnehage (1-5 år)	1 min
27 barn	0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år)	2 min
61 barn	0.1 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år)	2 min
25 barn	0.2 km

Dagligvare

Bunnpris Urtekvartalet	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Meny Grønland	3 min



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

Primære transportmidler



1. Gående



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport



Jensens Have ballbinge

Ballspill

1 min

0.1 km



Urtehaven balløkke

Ballspill

3 min

0.2 km



Harald's Gym

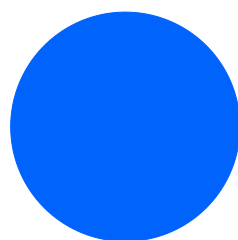
5 min



Fresh Fitness Grønland

6 min

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Grønlands Torg

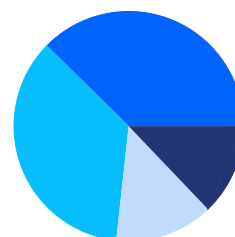
3 min



Vitusapotek Grønland Basar

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

Grønland/Urtehaven

Oslo og omegn

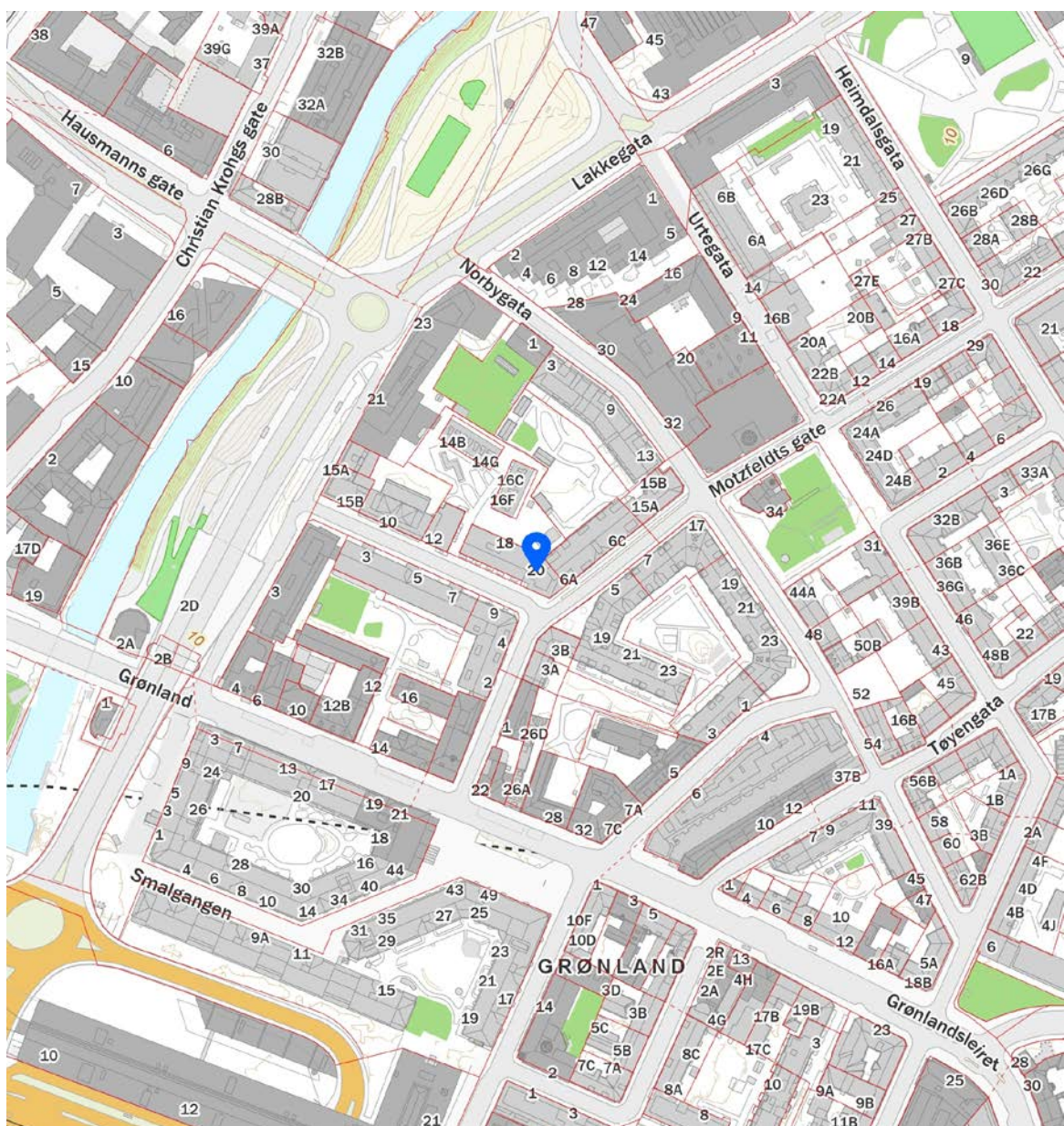
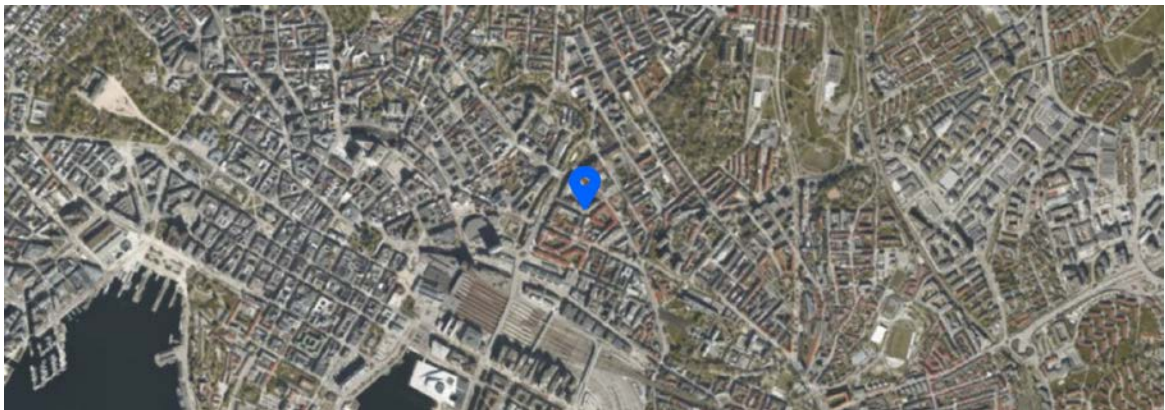
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Breigata 20, 0187 OSLO



OSLO kommune



gnr. 230, bnr. 470



Andelsnummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 13350-3138

Referansenummer: FY5060

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Sparklet og malt alle lister i leiligheten høst 2020.
- Byttet håndtak og sparklet ramme til terrassedør vår 2020.
- Plassbygd garderobeskap mars 2020.
- Byttet blandebatteri og dusjarmatur vår 2020.
- Malt soverom høst 2020.
- Lagt nytt parkettgulv vår 2021.
- Pusset opp gang (malt vegger og byttet taklys) sommer 2022.
- Vedlikeholdt og beiset terrasse 2020 og 2024.
- Malt stue februar 2024.
- Lagd nye sokkel-skuffer til kjøkken februar 2024.

All ovennevnte oppussing er gjort av ikke-faglærte.

Informasjon gitt av eier før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 25 m². Tett rekkverksbrystning av gesimskasse med rustfrie håndløpere.

Boligblokk over 7 etasjer, samt underetasje. Gulv mot grunn er av betong. Grunnmur er i bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger av pusset og malte flater samt trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjonen utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,25 m og i stue/kjøkken til: 2,44 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i laminat benkeplate med underskap, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning og plate over benkeplaten. Integrert kokeopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

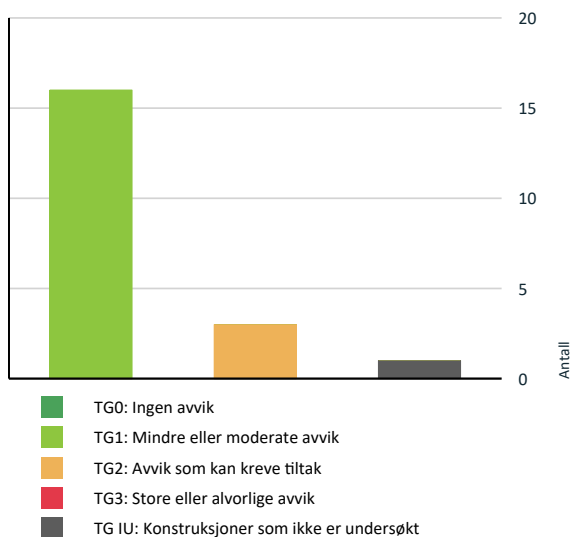
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

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.

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.

- Balkongdøren er sparklet i karmen etter en tidligere skade.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 25 m². Tett rekkverksbrystning av gesimskasse med rustfrie håndløpere.

Andre utvendige forhold

Boligblokk over 7 etasjer, samt underetasje. Gulv mot grunn er av betong. Grunnmur er i bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger av pusset og malte flater samt trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjonen utvendig teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,25 m og i stue/kjøkken til: 2,44 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i laminat benkeplate med underskap, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Det er målt 20 mm høydeforskjell/fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i laminat benkeplate og underskap, speilskap m/lys og dusjhjørne med lys. Opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

6. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskeum. Belysning og plate over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

6. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

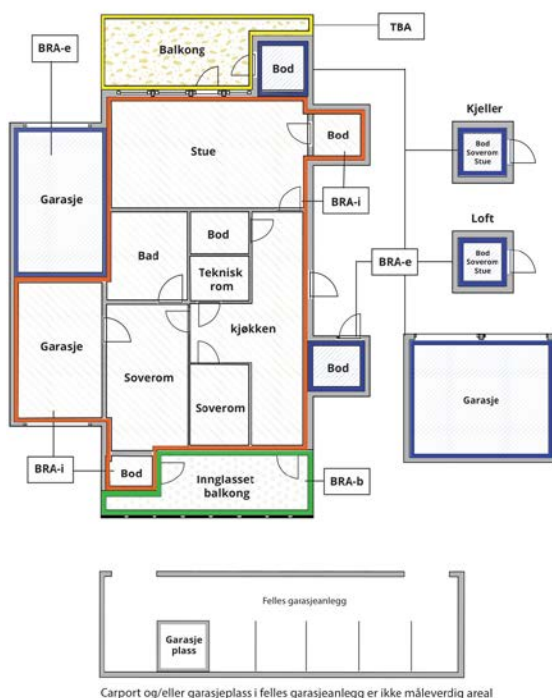
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	65			65	25
Kjeller		5		5	
SUM	65	5			25
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bod/garderobe, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter (markert med kryss) er medtatt. Innhukk i dør mot terrasse og inngang er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe.

Leiligheten disponerer 1 bod:
- Bod kjeller: 4,7 m² BRA-e

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Kristofer Tvedt Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	470		0	788.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breigata 20, 0187 Oslo

Hjemmelshaver

Borettslaget 4 Blocks, org.nr. 992820462

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget 4 Blocks	992820462		Asker og Bærum Boligbyggelag AL	Vilde Elin Andreassen og Kristofer Tvedt Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
79	68 508 31.12.2025	1 585 056 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA				
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

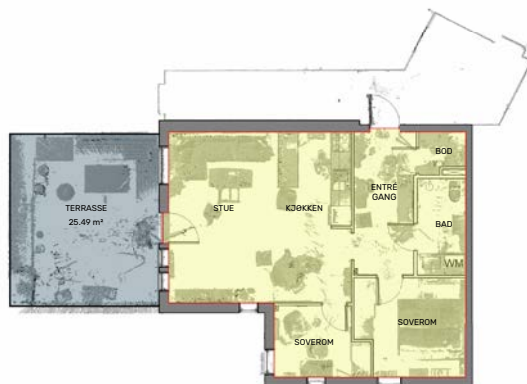
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN



64,71 m² Internt bruksareal (BRA-I)
25,49 m² Åpent areal-terrasse/balkong

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
6	Q126021351	1:100	Breigata 20
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	11.02.2026
		Oppdragsgiver:	
		Takstkonsulent1 AS	

Romly
Verifisert areal.



Adresse

Breigata 20, 0187 OSLO

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-260070

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81816794

Gårdsnummer

230

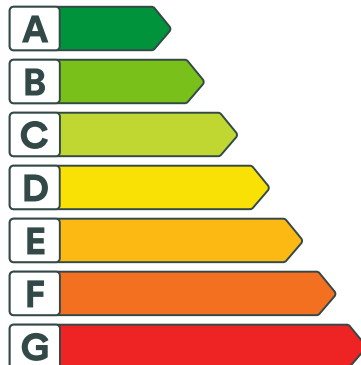
Bruksnummer

470

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0602


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2009

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
63,0 m²

Oppvarmet bruksareal
63,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
76,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
76,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 646 kWh



Breigata 20, 0187 OSLO



Detaljering

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



Breigata 20, 0187 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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 ovn. 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 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 10.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget 4 Blocks	Vår ref.:	241/79
Breigata 20	Type:	Frittstående borettslag
0187 OSLO	Eiere:	Kristofer Tvedt Henriksen, Vilde Elin Andreassen
Organisasjonsnr: 992 820 462	Andelsnr:	79

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned: 19 558**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og omkostninger IN 1	6 272
	Kabel-tv/bredbånd	149
	Avdrag IN 1	6 241
	Avdrag lån felles	90
	Felleskostnader 1	5 361
	Renter og omkostninger lån felles	33
	Fjernvarme	1 412

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 19 338**

Felleskostnader:	Renter og omkostninger IN 1	5 448
	Kabel-tv/bredbånd	149
	Avdrag IN 1	6 845
	Avdrag lån felles	90
	Felleskostnader 1	5 361
	Renter og omkostninger lån felles	33
	Fjernvarme	1 412

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 585 056	Gjeld siste årsoppg.: 1 609 086
Klient ajourf. lån:	126 283 276,07	Klient gj. s. årsoppg.: 108 604 931

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11501672 7, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 10.02.2026: 21 768 503
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.02.2040)

Lånenummer: 11501674 3, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 10.02.2026: 29 601 472
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.08.2039)

Lånenummer: 11501775 8, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 10.02.2026: 53 751 814
Andel av saldo: 1 585 057
(siste termin 01.08.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Parmdeep Singh

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 10.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget 4 Blocks

Vår ref.: 241/79

Breigata 20

Type: Frittstående borettslag

0187 OSLO

Eiere: Kristofer Tvedt Henriksen, Vilde Elin Andreassen**Organisasjonsnr:** 992 820 462**4: Særskilte opplysninger**

Adresse: Breigata 12

Postnr/-sted: 0187 OSLO

E-post: styret@4blocks.no

Webseite: http://www.4blocks.no/

Parkering: Ingen parkering til eie eller utleie i borettslaget

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

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	1 609 086	Andre inntekter:	1 306
Annen formue:	68 508	Utgifter:	74 527	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 230/469

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Polisenr: 3441588

VEDTEKTER FOR B O R E T T S L A G E T 4 B L O C K S

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 andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av 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 m² slik inngjerding viser. Andelseier skal vedlikeholde gjerde, innvendige flater som gulv og vegger og skal rengjøre sluk. Andelseier har plikt til å slippe borettslaget/ sameiet inn på terrassen for utbedring eller annet vedlikehold. Andelseier har ikke rett til å installere faste installasjoner på terrassen (for eksempel pergola eller parabol). Eventuell installasjon av markise eller screens skal følge borettslagets retningslinjer.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med 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 sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller 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.

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

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

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

Andelseiere av rekkehus plikter følgende:

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av faste installasjoner (som parabol/antenne, solskjerming som markise/screen, aircondition, varmepumpe m.m) endring av fasadeledning, 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 befarings- og detektering av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Ved bekreftelse av skadedyr i boligen, må dette bekjempes av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Utgiftene til bekjempelse av skadedyr dekkes

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

4.6 Bygningsmessige endringer

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV antenner, markiser etc., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
2. Forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltak iverksatt uten slik samtykke kan kreves tilbakeført.
3. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon som viser at arbeid som berører el., rør og ventilasjon er forskriftmessig utført. Dette samme gjelder evt. nødvendig offentligrettslige tillatelser, f. eks. fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

5.3 Eiendomsskatt

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

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande 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 avstemming 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 loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

6.13 Taushetsplikt

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

7 Mislighold

7.1 Definisjon

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

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

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

7.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Dersom andelseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av boligen etter reglene i 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 rekkes, 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 burettslag 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 kontaklinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
2. Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

10 Egenandel ved forsikringsskader

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

Husordensregler for Borettslaget 4Blocks

1. Husorden:

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

2. Fellesrom, inne og ute:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle kjellerrom skal være låste.

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

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

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

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige.

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

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

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

3. Husdyr:

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

4. Melding om feil og skade:

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

5. Kjøreporter:

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

6. Parkering:

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

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk.

7. Ro i gården og i leiligheter:

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

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

8. Byggearbeider på leilighetene:

Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter og 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 avfallsbeholderne merket papir. Husholdningsavfall, restavfall, skal kastes i avfallsbeholderne merket for dette. Restavfall skal være innpakket. Borettslaget er til enhver tid underlagt kommunens regler for avfallshåndtering. Avfallsbeholdene må ikke fylles med mer enn at lokket kan lukkes og slutter tett til. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må leveres av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Uttøy og skadedyr

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

12. Brudd på husordensreglene:

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

Opprettet april 2011, sist endret på generalforsamling 14.6.2018

Borettslaget 4 Blocks

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. The background of the slide features a large, abstract graphic with dark green and light green geometric shapes and a pixelated pattern.

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Borettslaget 4 Blocks

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid: mandag 16.06.2025 kl. 18:00

Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

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

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

6. Saker fra styret

6.1 Fullmakt til å nedbetale OBOS-lånet

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

Status i dag:

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

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

Kostnadsramme:

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

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

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

Styrets innstilling: Selv om det allerede foreligger et vedtak, ønsker styret en oppdatert fullmakt til å sette i gang tiltaket. Det er naturlig å forvente at kostnadsnivået vil være høyere enn i 2020, og styret vil innhente pristilbud før eventuell igangsetting. Gjennomføring forutsetter at tiltaket lar seg realisere innenfor en økonomisk forsvarlig ramme for borettslaget.

7. Budsjettforslag for 2025

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

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

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

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

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

8.2 Valg av styremedlemmer

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

8.3 Valg av varamedlemmer

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

8.4 Valg av valgkomité

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

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

Med vennlig hilsen
Borettslaget 4 Blocks
Styret

Borettslaget 4 Blocks

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

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

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000.

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

Salg/refinansiering

For 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.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 7.240.705.

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

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

Styrets arbeid

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

Utført vedlikehold / innkjøp 2024

Ventilasjon i borettslaget

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

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

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

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

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

Varme

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

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

Vinduer og dører

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

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

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

Lys

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

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

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

VVS

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

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

Utbygging ved inngangen til B12

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

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

Kameraovervåking

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

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

Renovasjon

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

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

Forsikringssaker

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

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

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

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

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

ISTA – Individuell måling

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

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

Heis

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

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

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

Internett

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

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Planlagt vedlikehold 2025/2026

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

Kommende 5-års periode

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

Diverse

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Kommunikasjon

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

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

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

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

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

Styret har en egen ansvarlig for e-post fra beboere. Andre styremedlemmer bidrar

dersom dette er nødvendig. Vårt mål er å besvare e-post så raskt som mulig. Styret har ikke egen telefon.

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

Valgkomite

Valgkomiteen som ble valgt på generalforsamlingen i 2024 var:

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

Styrets oppgaver og arbeidsfordeling

Styreleder, Parmdeep: Overordnet ansvar. HMS.

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

Andreas Johan: Nøkler, kameraovervåking, postkasssystemer og hjemmeside

Mark: Forsikring og diverse

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

Kiran: Byggeteknisk og diverse.

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

Utenom møter har styret fortløpende dialog via e-postliste og chattekanal.

Styrets arbeid er fortsatt krevende med mange løpende saker som krever tid både på dagtid og kveldstid.

Vi har hatt noe hærverk og andre skader, men høyt antall forsikringsskader.

Vi opplever ikke like mye hensetting av møbler og gjenstander som tidligere, men vil fortsette arbeidet med å følge dette opp og fakturere andelseiere som setter ting igjen i fellesområder.

Vaktmester og renhold

Vi bruker i dag vaktmester Andersen på vaktmestertjenester. Dette har vært varierende,

Da det igjen har vært en del utskiftninger av vaktmestere. Samt oppgaver som glipper.

Utvendig fellesareal skal bli kontrollert 2 ganger i uka, inkludert søppel- og pappcontainer.

Andre oppgaver med varierende frekvens rapporteres til styret.

Vi har gjennom vaktmester Andersen også trappevask 1 gang per uke. Matter i heis og gang byttes jevnlig.

Styret har all kontakt med vaktmester. Beboere som har behov for bistand til håndverkstjenester må selv engasjere dette.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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

Avtale om energiservice

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

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

Det vurderes løpende om akonto-beløp må endres.

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

Brannsikkerhet

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

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

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

leiligheter. Rekkehusene er ikke koblet til felles brannvarslingssystem og har selv ansvar for å ha brannvarsler. I rekkehusene er det brannslange i 2. etasje.

Dette er IKKE tillatt å oppbevare propan i kjellerbod. Det er heller ikke tillatt å benytte kullgrill på egen terrasse eller felles takterrasser.

Styret arbeider videre med å få bedret skilting og lys i nødsituasjoner.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 4 Blocks har eget HMS internkontrollsystem og det gjennomføres jevnlige kontroller.

Borettslaget oppfylder kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Borettslaget har forsikring som dekker dugnadsarbeid.

Kameraovervåking

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

Kamerabilder blir slettet etter syv dager.

Energimerking

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

Fysisk sikring

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

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

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

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

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

Boligperm/FDV og vedlikehold

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

TV-signal og internett

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

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

Renovasjon og avfallshåndtering

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

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

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

Siden 2022 har vi leid komprimatorbil 1 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 Rørleggetjenester og fjernvarme•

Hamstad Ventilasjon Ventilasjon Egner Elektro•

Schindler Heis•

GlobalConnect(tidligere Lynet) Internett•

Honeywell Brannvarslingssystemer•

Låshuset Larsen Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk•

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Borettslaget 4 Blocks, 2024

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

Balance Borettslaget 4 Blocks, 2024

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

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2024

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

Borettslaget 4 Blocks

Sted: _____, dato: _____

Parmdeep Singh
Styreleder

Silje Fossøy
Styremedlem

Andreas-Johann Ulvestad
Styremedlem

Kiran Altaf
Styremedlem

Mark Kagabo Kibibiro
Styremedlem

Inger Tone Kleven
Styremedlem

Lis-Iren Kjæran Pedersen
Styremedlem

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 regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for 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 påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Noter Borettslaget 4 Blocks

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

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

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

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Andre fordringer

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

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Note 16 - Gjeld

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

Gjeld

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

Gjeld

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

Gjeld

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

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 19 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget 4 Blocks.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget 4 Blocks

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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-30 12:57:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 9Q08P-JANL-4-XDV0N-WU0ZD-L56JN-SZL65

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Hjalmar Bakke ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

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

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 200.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Fullmakt til å nedbetale OBOS-lånet

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

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

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

Vedtak:

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

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

Status i dag:

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

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

Kostnadsramme:

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

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

Vedtak:

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

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

7. Budsjettforslag for 2025

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

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

Vedtak:

Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

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

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Fossøy er ikke på valg, sitter til 2026.

Inger Tone Kleven er ikke på valg, sitter til 2026.

Kiran Altaf er ikke på valg, sitter til 2026.

Mark Kagabo Kibibiro er på valg.

Andreas-Johann Ulvestad er på valg.

Lis-Iren Kjæran Pedersen er på valg.

Vedtak:

Andreas-Johann Ulvestad ble gjenvalgt for 2 år, sitter til 2027.

Lis-Iren Kjæran Pedersen ble gjenvalgt for 2 år, sitter til 2027.

Mark Kagabo Kibibiro ønsket ikke gjenvalg som styremedlem, men stilte til valg som varamedlem. Styret vurderte at styreposisjonen ikke behøver å erstattes, og at man dermed går ned fra 6 til 5 styremedlemmer.

8.3 Valg av varamedlemmer

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

Vedtak:

Mats Brekke trakk sitt kandidatur.

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

8.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

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

Der intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19.30.

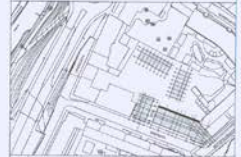
Protokoll for Borettslaget 4 Blocks

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Helge Sundquist (sign.)
Hjalmar Bakke (sign.)

17.06.2025
18.06.2025



B.	Oppdråttets tittel: 10 ENDRINGSMELDING	SD	20.03.07	01.1	20.03.07
A.	ENDRINGSMELDING	SD	11.10.08	01.1	11.10.08
Indekst	Beskrivelse	Engl	Dato	Rev	Dato
FAS					
RAMMESØKNAD					
EIER/BRUKER: INKA EIENDOM					
Prosjektets navn: 10					
PROJEKT					
BREGGATA 12 B					
S: 20					
S: 20					
TITTEL					
PLAN 6					
c + 19.20					
PROJEKT					
7082.10					
A-1316					
B					



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KRITT ARKITEKTER AS
Postboks 6796 St Olavs Plass
0130 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409050-13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 24.03.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	BREIGATA 12 - 20	Eiendom:	230/470/0/0
Tiltakshaver:	KEBABISH ORIGINAL OSLO AFZAL SHAHZAD AHMED	Adresse:	Postboks 9184 Grønland, 0187 OSLO
Søker:	KRITT ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 6796 St Olavs Plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BREIGATA 12 - 20

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 10.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Vedrørende klager på ventilasjonsanlegg

Plan- og bygningsetaten viser til gjennomført tilsyn med ventilasjonsanlegget av 03.03.2015. Tilsynet avdekket ikke avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter eller plan- og bygningsloven. Lukt- og lydproblemer i leiligheter stammer derfor sannsynligvis fra egne ventilasjonsanlegg i bygget, og saken vil følges opp i pågående sak 200603320.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.03.2015 av:

*Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder*

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

KEBABISH ORIGINAL OSLO AFZAL SHAHZAD AHMED, Postboks 9184 Grønland, 0187 OSLO,
nabedrift@gmail.com

CODEx ADVOKAT OSLO AS, Postboks 8744 St.Olavs plass, 0028 OSLO, oslo@codex.no
Olav Endresen Haukeli, Breigata 12-20, 0187 OSLO, olav@4blocks.no

BORETTSLAGET 4 BLOCKS
c/o Tone Lien, Olufsborg 7
2409 ELVERUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202105011 - 20 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anna Lytvynenko	Dato: 29.11.2024
Adresse:	BREIGATA 12 - 20	Eiendom:	230/20/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET 4 BLOCKS	Søker:	BORETTSLAGET 4 BLOCKS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Breigata 12 - 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av sykkelstur, mottatt 20.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105011			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			15/2
Plantegning	04	31.08.2021	15/6
Snitt	09	31.08.2021	15/7
Fasade nordøst	08	31.08.2021	15/8

Fasade sørvest	06	31.08.2021	15/9
Fasade sørøst	07	31.08.2021	15/10
Fasade nordvest	05	31.08.2021	15/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler

Mariann Nes - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes

enhet byggesaker ytre by sør



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 200603320-178

Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Bjørn Wikan

Dato: 31.03.2016

Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Breigata 12 - 20

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by



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

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

Etter tinglysning returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om resekjsjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	470		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
992 820 462	Borettslaget 4 Blocks		1/1


Doknr: 196669 Tinglyst: 16.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teiler) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teiler) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teiler) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teiler) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	3363		11				21				31			
2	N	2215		12				22				32			
3	SB	36052	X	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 41630				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				41630				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekjsjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 16/12-2009
Kjell Bredal

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDETERNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

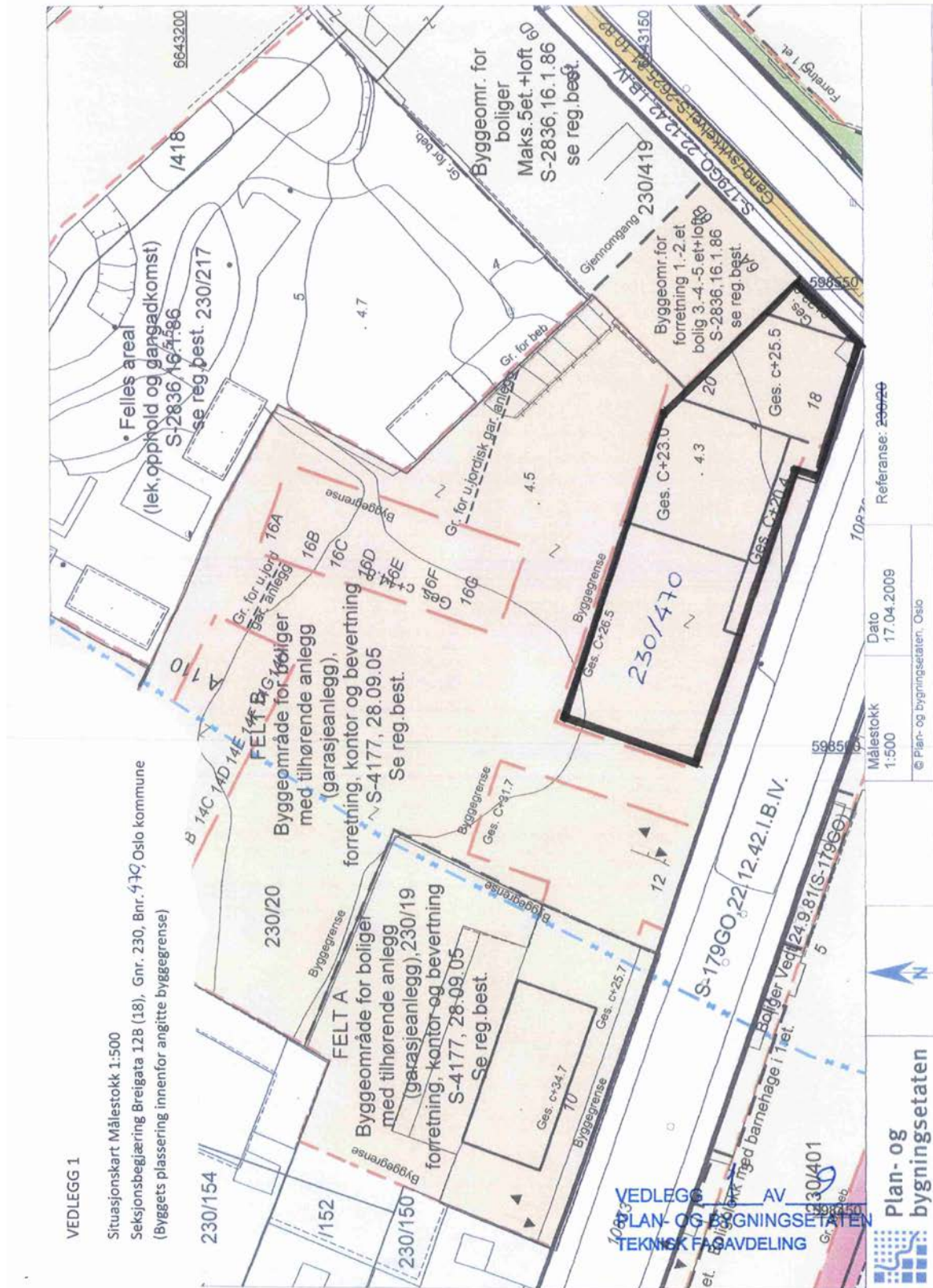
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{b)}	Navn gjetas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
Oslo, 25/5-09		TOR KNOFF PEDERSEN	
		KJELL KRISTOFFERSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjeatas med blokkbokst.	

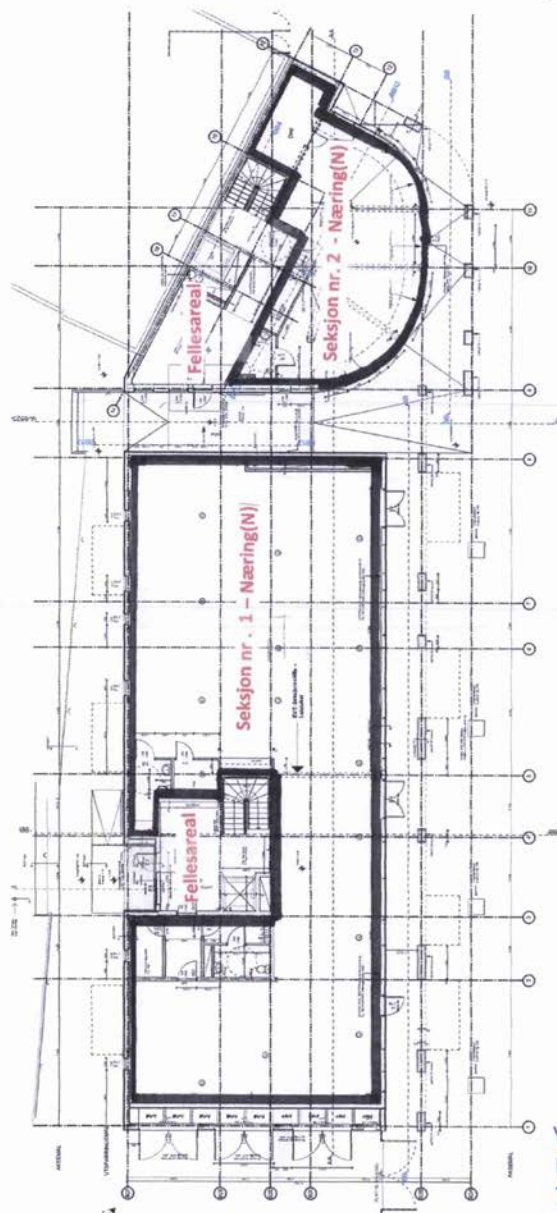
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	470		1-3	i Oslo kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
11/3-2010	Bert Dawick		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 2

Plantegning 1. Etasje (ikke målsatt)

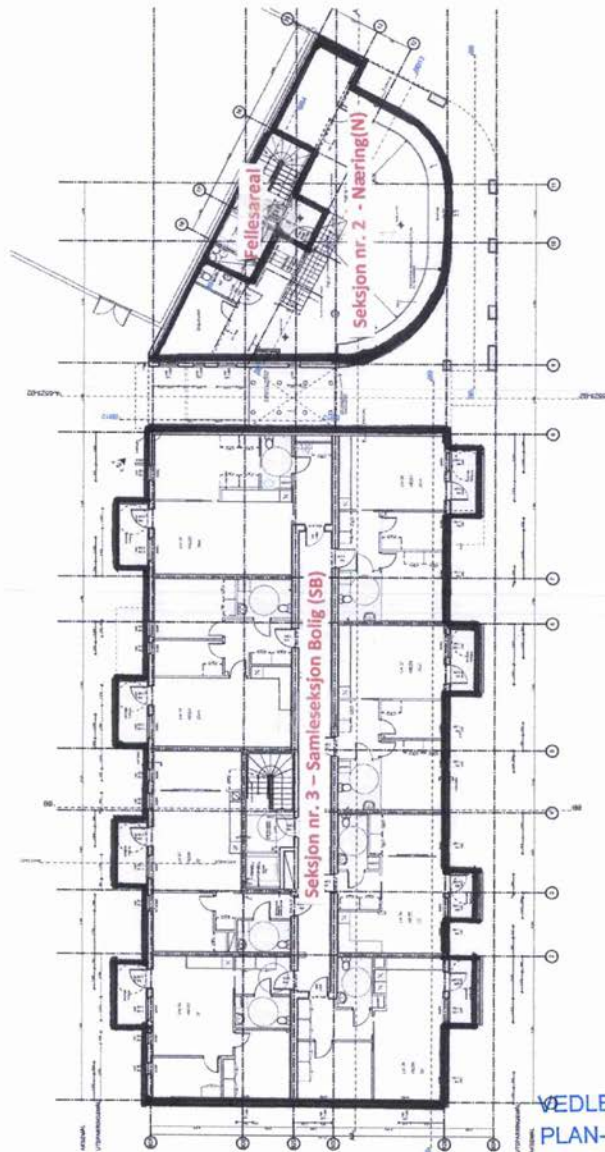


FASE	PROGRESO	INKA EIENDOM Huairunnigale, 19 N-0152 Oslo	PROGRESO	BREIGATA 12 B BYGG B2	TEAM	Plan 1	INKA 120 20050627 DATO 23.06.06 BESID. UD	KRITT ANFØRER A.S NINA UPA 2005 06.06.3 2005 06.06.3 2005 06.06.3 2005 06.06.3	

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 3

Plantegning 2. Etasje (ikke målsatt)
Seksjonsbegjøring Breigata 12B (18), Gnr. 230, Bnr. 470, Oslo kommune

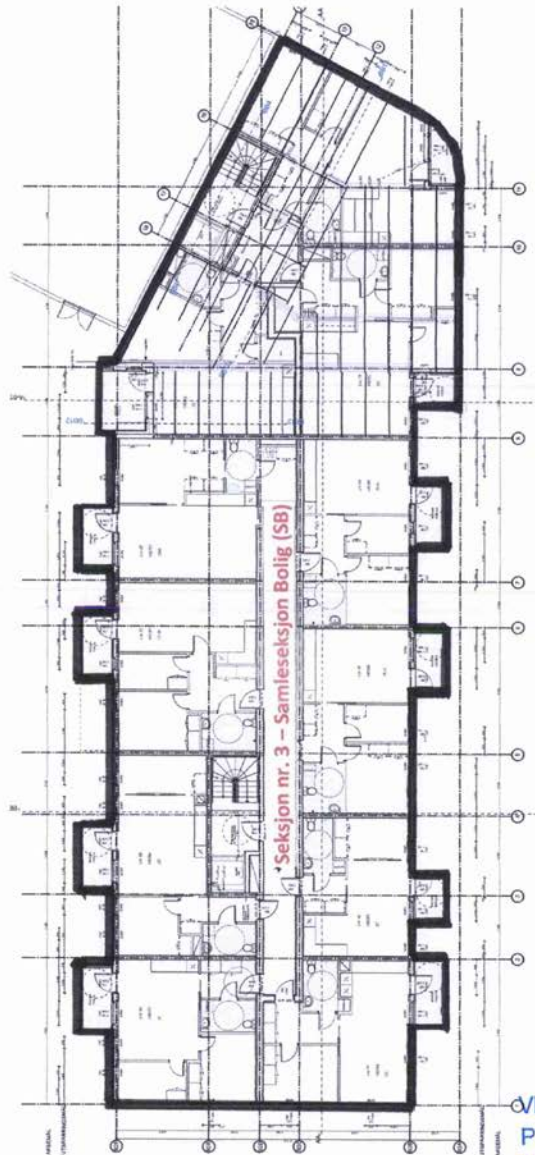


VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROJEKT	INKA EIENDOM Hæremmsgate, 19 N-0115 Oslo
PROJEKTANT	KRITT Kritikk AS Mønstervei 15 0454 Oslo
TEKNIKER	BREIGATA 12 B BYGG B2
TEKNIKER	Plan 2
PROJEKT	7082.20 A-1512-B2
TEKNIKER	7082.20 A-1512-B2

VEDLEGG 4

Plantegning 3. Etasje (ikke målsatt)
Seksjonsbegjæring Breigata 12B (18), Gnr. 230, Bnr. 479, Oslo kommune

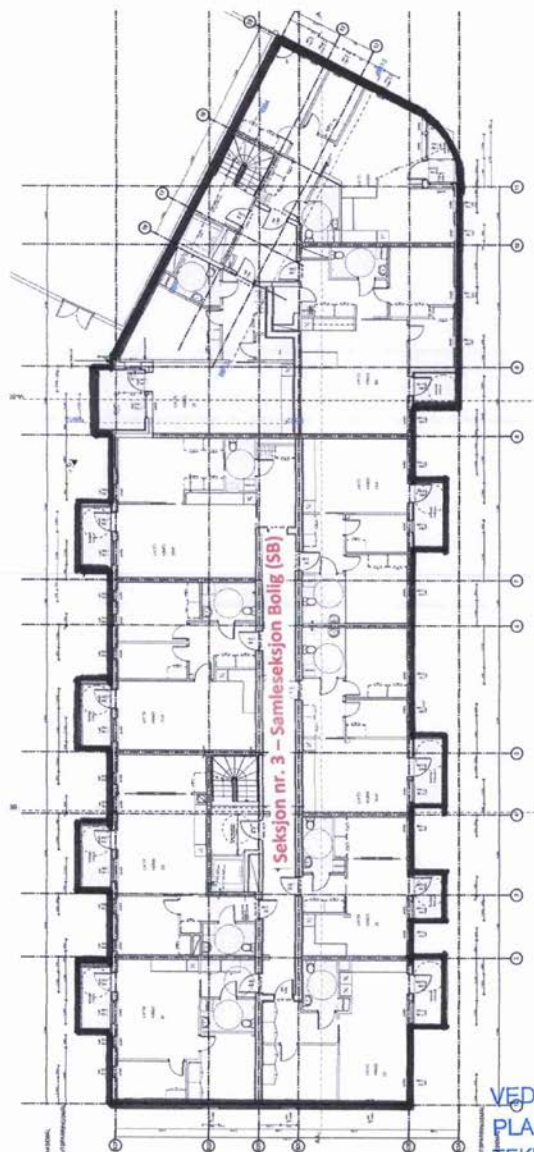


FASE	PROSJEKT	INKA EIENDOM Haukelmannsgate, 15 N-0152 Oslo
PROSJEKT	PROSJEKT	KRITT ARKITEKTER A.S. BREIGATA 12 B BYGG B2
TEKNIK	TEKNIK	Plan 3
PROSJEKT	PROSJEKT	7082.20 A-1513-B2
TEKNIK	TEKNIK	7082.20 A-1513-B2
PROSJEKT	PROSJEKT	7082.20 A-1513-B2
TEKNIK	TEKNIK	7082.20 A-1513-B2

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 5

Plantegning 4. Etasje (ikke målsatt)



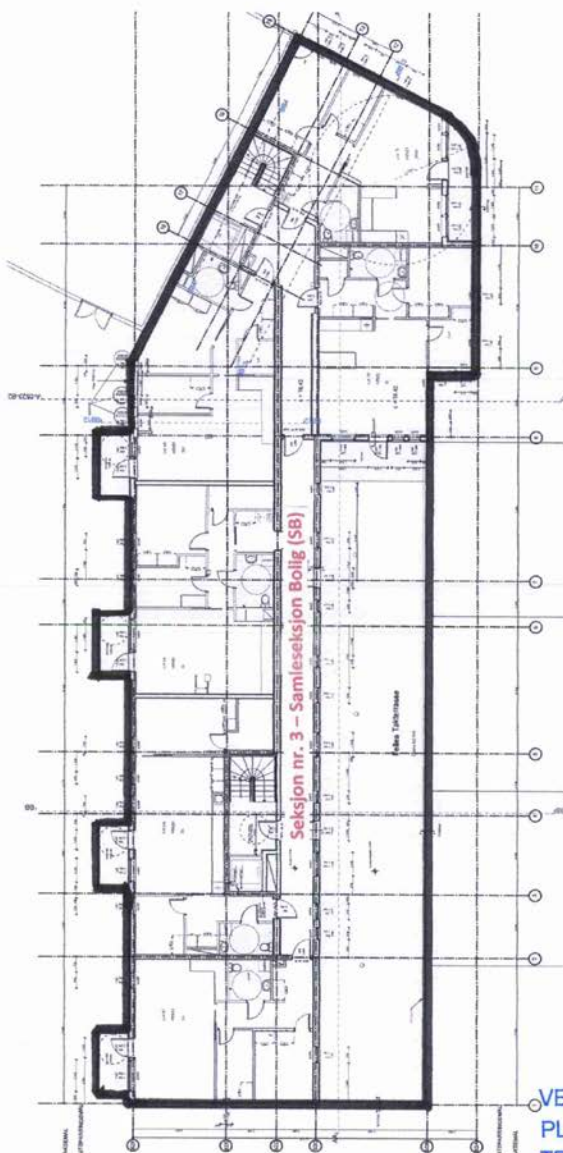
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

[illegible]

[illegible]

VEDLEGG 7

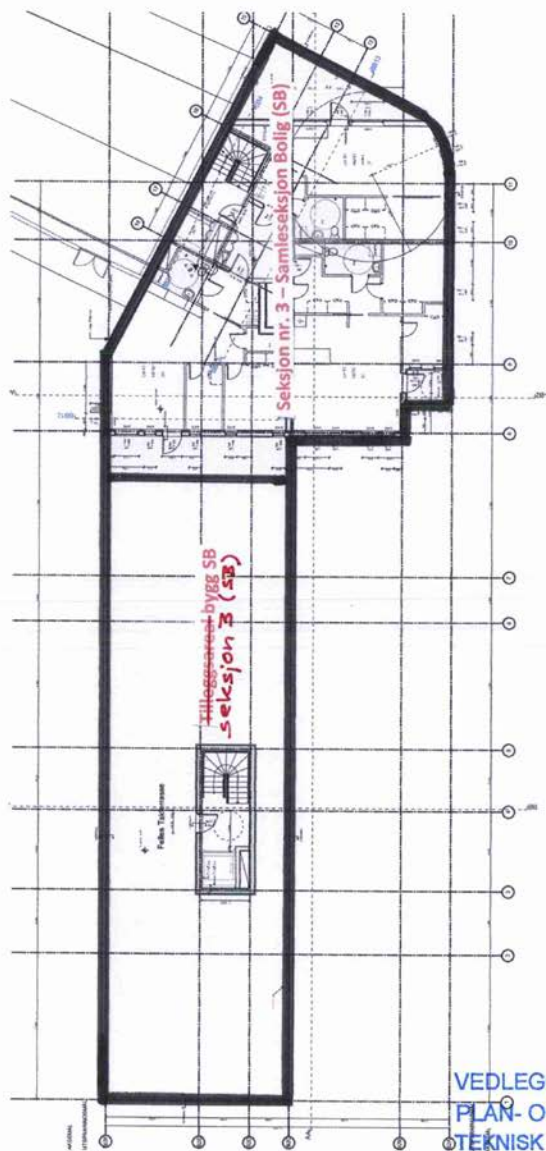
Plantegning 6. Etasje (ikke målsatt)
Seksjonsbegæring Breigata 12B (18), Gnr. 230, Bnr. ~~470~~ 470, Oslo kommune

[illegible]

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

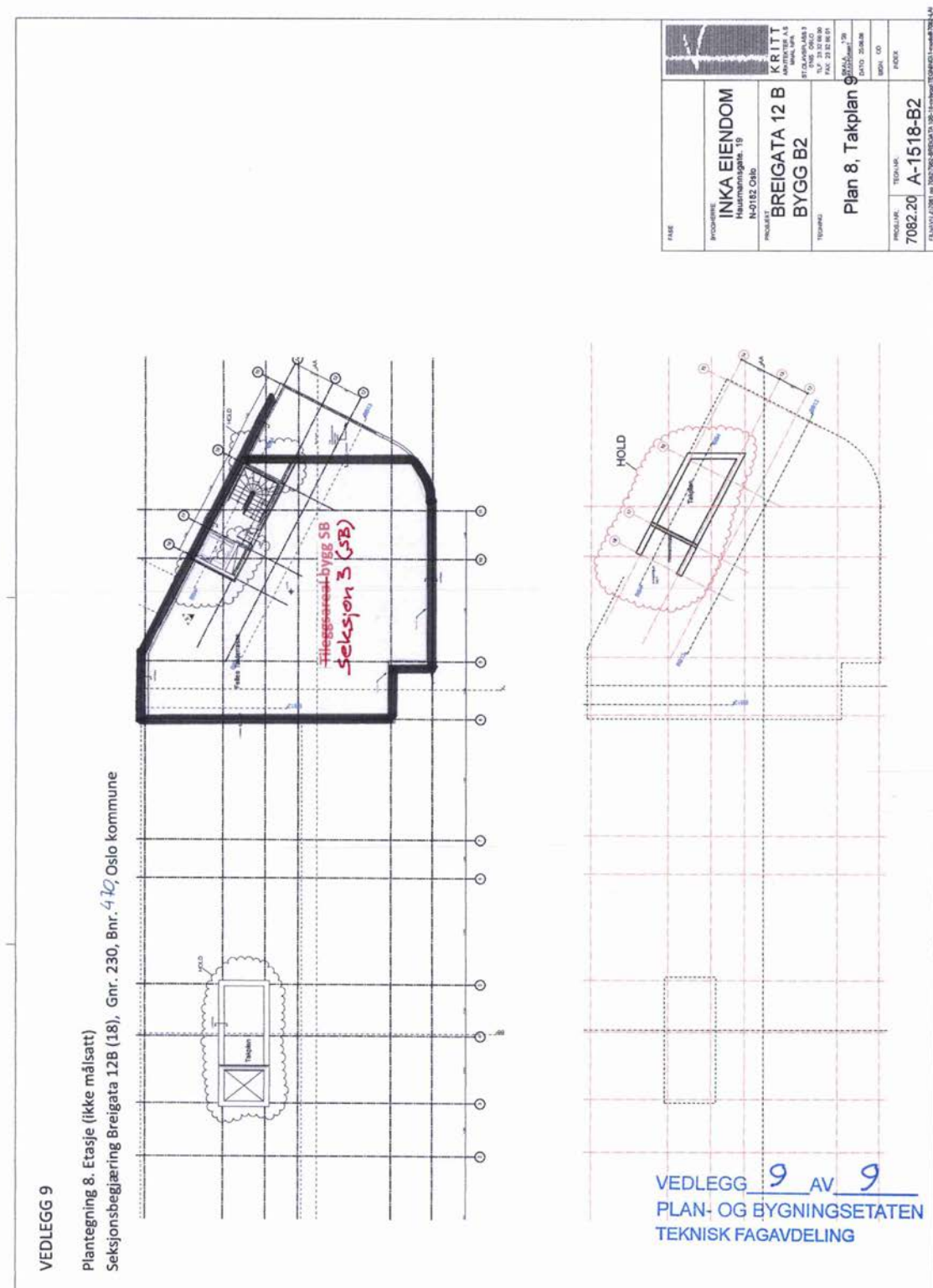
VEDLEGG 8

Plantegning 7. Etasje (ikke målsatt)
Seksjonsbegæring Breigata 12B (18), Gnr. 230, Bnr. 420, Oslo kommune

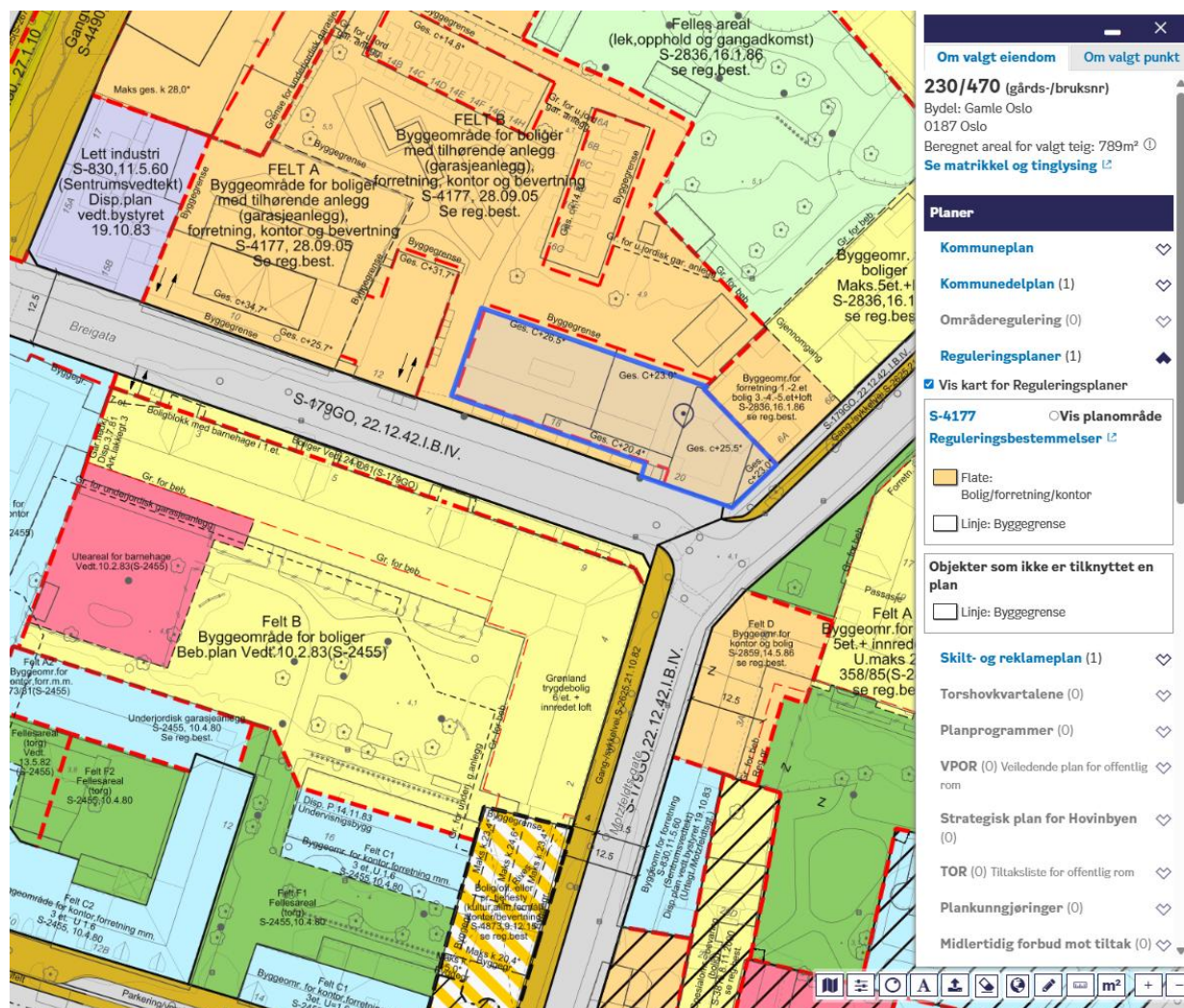


VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

[illegible]



Reguleringskart 10.02.2026





S-4177

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

Vedtaksdato: 28.09.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200106077](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106077

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Fellesbestemmelser

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

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

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

Bebyggelsen innen hvert felt skal gis en helhetlig bygningsmessig komposisjon og arkitektur i samspill med bebyggelse på 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 m² 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 utenpåkengte balkonger fra 3. etasje mot Breigata.

§ 4.2 Felt B skal inneholde maks 30 % 2 roms og 70 % 3 roms eller større, hvorav 30 % 4 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 200 %.

Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje i bebyggelsen mot Breigata.

Mot krysset Breigata/Motzfeldts gate skal visuell kontakt mellom gate og gårdsrom sikres med en minimum 3.0 m bred passasje i bebyggelsens 1. og 2. etasje.

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

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

§ 4.4 Felt D skal benyttes til barnehageformål. En del av utearealet, ca 340 m², skal være tilgjengelig for beboerne i felt C i tidsrommet 17.00-07.30 på ukedager, samt helger og helligdager. Det stilles krav om

tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.
Det tillates kun oppført bygg på maks 50 m² i en etasje innenfor feltet.

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

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

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

§ 6. Avkjørsel

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

§ 7. Parkering

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

§ 8. Utomhusplan

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

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

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

§ 9. Forurensning

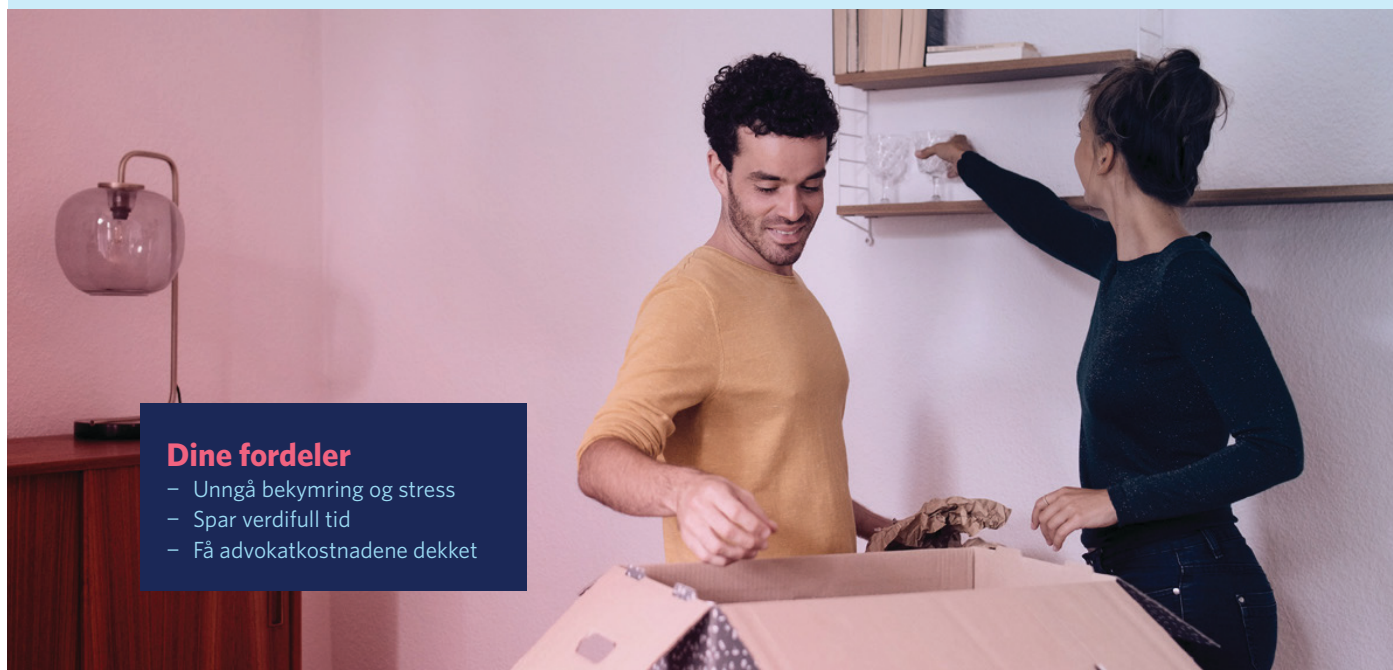
Luftforholdene skal tilfredstilles i henhold til SFT – rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport. Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares om det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forurensningsmyndighet 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 støysoleres 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING