

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Breidablikkveien 4, 1167 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 182, bnr. 917, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 15467-2811

Referansenummer: PZ1475

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1970 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Leiligheten ligger i 4. etasje og ble totaloppusset i 2022 med nytt baderom, ny kjøkkeninnredning, skifte av vinduer/dører og oppussing av alle overflater. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bort sett fra en TG 2 som er gitt pga knirk i parkett gulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

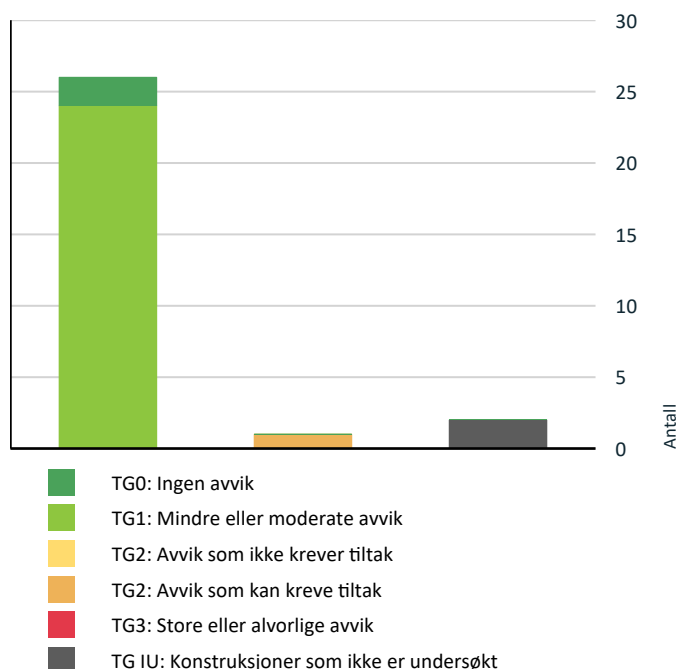
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endring i henhold til godkjente tegninger er at boder er omgjort til walk in closet og vaskerom.

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.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1972

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB38
Skyve balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass. kvalitet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst vestvendt terrasse på 18m² fra stue.
Rekkverk i stål og herdet glass.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre.
Førøvrig malte betonghimlinger.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert en del knirk i parkettgulv i området entre/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og oppforet plategulv.

Årstall: 1972

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmar.

Årstall: 2022

! TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe med speildører montert i entre

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ble etablert i opprinnelig bod i 2022 med flislagt gulv, og lagt vannopplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2022

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malt betong i tak.

Årstall: 2022

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Storformat fliser på gulv.

Årstall: 2022

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2022



Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.
Lagt fram vannrør for montering av vaskekum.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra vaskerom tilkopledd felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

4. ETASJE > BAD

Generell

Opprinnelig bad og wc ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2022 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger.
Downlights montert i himling på bad.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjnise med 10/10 fliser og fall mot rennesluk.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plast rennesluk med klemring på bad.

Årstall: 2022



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar. Dusjnise med dusjdør i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget siserne.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

HTH innredning med glatte skapfronter, marmor benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp, vinskap og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2022

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp.

Årstall: 2022

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på vaskerom.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. Styres fra ventilator på kjøkken.

! TG 1 Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme i alle rom minus vaskerom. Varmekabler på bad og varmemefolie i oppholdsrom.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 ltr. varmtvannsbereider plassert på vaskerom

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Belysning

Downlights montert i himling på bad og i entre.

Årstall: 2022

! TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer, 15x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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.
2022 Lagt om det elektriske anlegget og montert ny innmat sikringsskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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, stikkontakter 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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

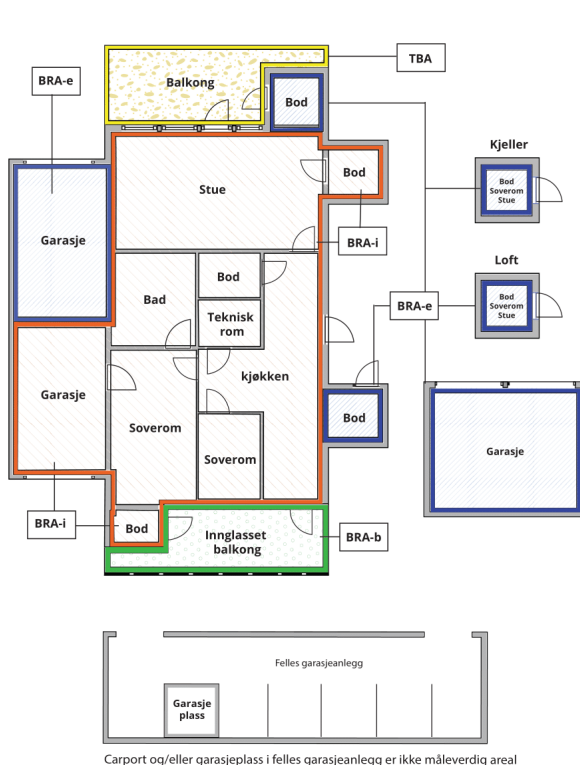
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	99			99	18
Kjeller		2		2	
SUM	99	2			18
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Vaskerom, Bad, 3 soverom, Kjøkken, Walk-in closet, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger er medtatt primærareal.
Bygningen har personheis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Endring i henhold til godkjente tegninger er at boder er omgjort til walk in closet og vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Edmond Lamaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	917		5	2404 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Breidablikkveien 4

Hjemmelshaver

Edmond Lamaj

Boligselskap

Sameiet Breidablikk
Fjordterrasse

Eierandel

1 / 13

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS.
TELEFON; 67 81 88 00

Organisasjonsnr

979425708

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms terrasseleilighet beliggende i et attraktivt og etablert villastrøk på Nordstrand. Boligen ligger vestvendt med en solrik, luftig terrasse og med flott utsikt over fjorden og nabolag. Kort vei til skoler, offentlige kommunikasjonsmidler (tog og buss). Ca 5 minutter med bil til Sæter handelssenter med et allsidig og variert servicetilbud. Få minutters gange til badeplasser langs fjorden. Ekebergsletta og Østmarka, med flotte tur og rekreasjons muligheter sommer som vinter i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering for en bil i felles rekkegarasje med el-bil lader samt biloppstillingsplasser foran eiendommen og i offentlig vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
Kommentar				
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PZ1475>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Panorama Eiendomsmegling AS
Kongsveien 104A
1177 OSLO

Att.: Jenny Alise Fredriksen

Deres ref.: 120/3005827/38-25-0107 Breidablikkveien 4
Vår ref.: 119-1-05 Morten Henriksen Oslo, Dato: 08.05.2025

Seksjon 05 i Sameiet Breidablikk Fjordterrasse

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Breidablikk Fjordterrasse
Org.nr.:	979425708
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	05
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring
Polisenr.:	3720810-1.1
Eier:	Lamaj, Edmond
Adresse:	Breidablikkveien 4-H0401, 1167 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	5 603
Andel formue pr 31.12.2024	35 649

Felleskostnader pr måned:

VEDLIKEHOLDSFOND	283,00
GARASJEFOND	100,00
FELLESKOSTNADER	3 036,00
TV/INTERNETT TELIA	656,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 075,00

NB! Felleskostnadene øker md 25 % fra og med 01.07.2025. TV/Bredbånd reduseres med 113,- per mnd fra og med 01.07.2025.

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 4 075,00

Kontaktinformasjon

Styreleder: Else-Karin Claudius,

Mobil: 92405356

E-post: elseclau@gmail.com

Andre opplysninger

Se [Lettstyrt](#).

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

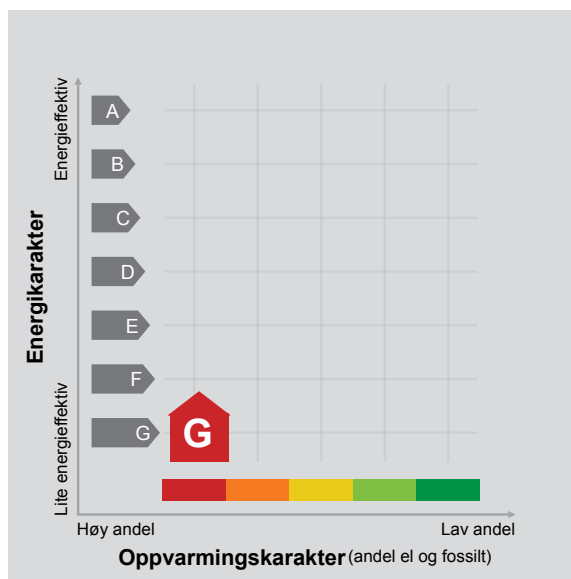
Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

ENERGIATTEST



Adresse	Breidablikkveien 4
Postnummer	1167
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	917
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-116557
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BREIDABLIKKVEIEN 4

§1

Sameiets navn er Sameiet Breidablikk Fjordterrasse. Sameiet består av 13 seksjoner av eiendommen gnr. 182, bnr. 917 i Oslo.

§2

Formålet med sameiet er å:

- 1: Ivareta driften av boligsameiet.
- 2: Administrere og ivareta bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- 3: Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3

Innehaveren av den enkelte seksjon eier sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§4

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med tilhørende boder, andel av fellesanlegg og tomt herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal på forhånd meddeles Styret for registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av Styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eiendommen skal kun benyttes til beboelse.

§5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen utgangen av mars. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minimum 2 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles med 8 dagers varsel. Sameiere varsles med e-post, eventuelt med brev i sameierens postkasse dersom sameier ikke har e-post adresse. Sameiere som har varslet styret om at de er på ferie og har oppgitt ferieadresse, varsles med mail, eventuelt med ordinær post til den oppgitt adresse.

§7

I sameiermøtet har sameiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det i fremgår at noe annet er ment.

§8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for neste år.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis ikke sameierne velger en annen blant de tilstedeværende på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Referat fra sameiermøtet, inkludert signert protokoll, sendes sameierne i etterkant av sameiermøtet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige. Styret skal innhente tilbud fra minst 2, helst 3 leverandører i slike tilfelle.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller utleie/bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om salg eller utleie/bortfeste av hele eller vesentlig deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning og rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 sameiere. Sameiers ektefelle/samboer kan også velges inn i styret etter fullmakt fra sameier. Styrets leder velges særskilt for ett år. Styremedlemmer

tjenestegjør i to år. Av hensyn til kontinuiteten i Styret velges styremedlemmene annet hvert år. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter Sameiet utad ved det samlede styrets underskrift. Styret kan ikke avhende fast eiendom.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret skal skrive referat fra styremøter og sende disse til sameierne, primært på e-post.

Styret sørger for at det blir ført ordentlig regnskap med underbilag. Regnskapet sendes sameierne uoppfordret sammen med eventuelle oppstillinger for selvangivelsen. Det skal videre settes opp et budsjett for neste driftsår. Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser samt det vedtatte budsjett. Sameiets bankkonto disponeres av 2 personer i fellesskap, styreformann og et styremedlem.

Eierne plikter å holde bygningen og den ubebygde grunn i forsvarlig og ordentlig stand. Som følge av at leilighetene gruppevis er sammenhengende med felles teknisk anlegg, må Sameiet ha rett til å iverksette reparasjoner og tiltak i de enkelte leiligheter i den utstrekning dette er nødvendig for at anleggene skal kunne fungere tilfredsstillende. Endringer av vannrør eller elektriske ledninger som er bygget inn i vegger, tak eller gulv, må ikke forekomme.

Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade og fellesareal, har Sameiet rett til å foreta utvendig arbeid på felles bekostning. Sameierne må rette seg etter husordensreglene som blir å utarbeide av Styret og vedtas av sameierne. Husordensreglene inngår som en del av disse vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for følgende vedlikehold: Gulv, rekkverk, veggpanel, sidevegger og mur på egen terrasse, eventuelle påbygg ut over byggets opprinnelige konstruksjon, vinduer og vindusrammer. Dersom dette ikke følges opp av den enkelte sameier, kan styret pålegge sameieren spesielt om å følge opp med tidsfrist for utføring av vedlikeholdet og skjer ikke vedlikeholdet da så kan styret få arbeidet utført for sameiers regning. Malingsfarge som brukes skal følge sameiets standard. Sameiet holder maling.

En hver sameier er forpliktet til å delta i de dugnadsoppgaver som Styret finner er nødvendig. Styret vil koordinere og planlegge dugnadsarbeidet. De som ikke kan delta på felles dugnad, kan, etter avtale med Styret, utføre dugnaden på et annet tidspunkt.

§12

Styret inngår og sier opp avtaler med forsikringsselskaper og andre kontraktsforhold. Vedtak i styremøte fattes med alminnelig flertall. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§13

Styremedlemmer må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Huseierforsikring for hele bygget inkl. garasjer tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden(e). Ved enkeltvis forsikring av leilighetene plikter alle å holde sin leilighet forsikret for leilighetens fulle verdi.

§14

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet.

§15

Boligsameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Styret utligner på sameierne utgifter til de arbeider Styret og Sameiermøtet har besluttet igangsatt. Faste utgifter, herunder også budsjettert avsetning til vedlikeholdsfond og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i et fast månedlig a-kontobeløp. Dette beløp betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Utgifter til drift og vedlikehold av garasjene deles på 13. Det avsettes månedlig beløp på egen konto til garasjefond.

Større vedlikeholdsutgifter som f. eks. reparasjon av heis, oppussing/vedlikehold av bygget med tiliggende områder søkes dekket gjennom et vedlikeholdsfond etter innstilling fra styret. Sameiermøtet vedtar hvor mye som skal dekkes av vedlikeholdsfondet og hvor mye som skal utlignes på en enkelte sameier. Sameierens andel skrives ut med 2-3 a-kontobeløp avhengig av anbuds- kontraktvilkår.

Alternativt kan styret fremlegge forslag til felles lånefinansiering ved ekstraordinære tiltak nødvendig for sameiet. Dette må vedtas med minimum to tredjedels (2/3) flertall i sameiermøtet.

§16

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakt og disse Vedtekter, må hver sameier som kjøper leilighet etter 1. august 1995 deponere Kr. 5 000,- femtusen kroner på Sameiets konto. Beløpet er ment å dekke økonomiske forpliktelser som ikke er avregnet med den utflyttende sameier. Eventuelle renter tilfaller sameiet. Beløpet utbetales etter fraflytting når samtlige økonomiske forpliktelser i henhold til godkjent årsregnskap er oppgjort.

Sameiere som har kjøpt leilighet før 1. august 1995 skal ved fraflytting innbetale et tilsvarende beløp til sameiets konto. Beløpet er ment å dekke de samme forhold som nevnt ovenfor.

§17

Hvis en eller den som er gitt adgang til leiligheten gjør seg skyldig i grov eller gjentatte misligholdelse av sine forpliktelser like overfor Sameiet eller en av Sameierne, kan Styret pålegge ham/henne å fraflytte innen 3 måneder.

Sameieren tilskrives i rekommandert brev etter at Styret har behandlet saken. Sameieren må besvare Styrets varsel innen 14 dager etter poststemplets dato.

§18

For øvrig kommer lov om eierseksjon av 01.01.1918 til anvendelse.

Oslo, den 23. april 2020

SAMEIET BREIDABLIKK FJORDTERRASSE

HUSORDENSREGLER

INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene og gjøre Breidablikk Fjordterrasse til et hyggelig sted å bo. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Beboerne er også ansvarlige for at disse også blir overholdt av andre som gis adgang til leilighetene. Styret har plikt til å påtale overtredelse av reglene ved klage.

GENERELLE REGLER

Boligeieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen med fellesrom ved uforsiktighet.

På terrassene er det tillatt med grilling kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Annen form for koking eller steking er ikke tillatt.

Til wc må bare brukes ordinært toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Da bygget har en del horisontale rør, er det viktig at disse ikke blir tilstoppet. Skyll derfor vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er den enkelte sameier selv ansvarlig for. Den enkelte sameier er forpliktet til å holde sitt rør og sanitæranlegg i forsvarlig stand slik at skader ikke oppstår.

Elektriske ledninger og apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

Lufting av boligene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke adgang til å lufte gjennom døren til oppgangen.

Lufting og tørking av klær etc. må ikke foregå fra vinduene eller over rekkverket på terrassene. Tørking av tøy på terrassene er dog tillatt dersom tørkestativet plasseres langs med veggen slik at det blir minst mulig synlig fra veien.

BRUK AV BOLIGENE

Boligene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk på at det kan være lytt. Det skal være ro i huset mellom kl. 22.30 og kl. 08.00.

Støyende arbeid, musikkøvelser etc.

Støyende håndverksarbeid, bruk av slagdrill etc. er kun tillatt på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 - 16.00.

Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager/høytidsdager.

Ved større arbeider i leiligheten som kan ta tid, skal naboer informeres om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor. Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke fører frem, kontaktes styret.

Alt arbeid som strekker seg over flere dager skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for støyende arbeid samt en kontaktmulighet.

Renoveringsarbeider i leiligheter skal utføres av autoriserte firmaer innenfor ordinær arbeidstid, dvs. mandag-fredag kl 0800-1600.

Ved festlige anledninger og annen forventet støy utover de generelle bestemmelser, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien.

Alt arbeid som har med strøm og vann å gjøre skal utføres av autorisert fagmann/håndverker og kunne dokumenteres i ettertid.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra sameiets styre, og det tas forbehold om å tilbakekalle tillatelsen hvis de andre beboerne i huset blir sjenert.

Ved bruk av musikkanlegg må det tas hensyn til naboene. Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre forstyrrelser bør naboene kontaktes på forhånd.

Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

Av hensyn til penest mulig fasade må utvendige forandringer av boligen eller fasaden ikke finne sted. Dette innbefatter f. eks. oppsetting av parabolantenne på terrasse eller vegg. Dersom større innvendige forandringer skal utføres må Styret underrettes. Det er kun tillatt å flagge med nasjonalflagg og nasjonale vimpler.

Ved utskifting av markiser på terrasse skal disse være mest mulig lik eksisterende, nye markiser. Farge skal godkjennes av styret.

BRUK AV FELLESAREALER

Trappeoppgangene må ikke brukes av barn til lekeplass. Det er ikke anledning til å benytte skråningene på hver side av huset som lekeplass eller som adkomstvei til leilighetene.

Av hensyn til høyest mulig sikkerhet mot innbrudd og hæverk, skal inngangsdørene i 1. etg. og i 7. etg. Samt sykkelgang og fellesboder til en hver tid holdes låst. Uvedkommende eller ukjente skal ikke slippes inn i oppgangen uten tilsyn. Den som gir adgang har ansvar for tilsynet.

Sykler kan settes i fellesgang og skal være merket med navn. Da det er begrenset plass i sykkelgangen bør sykler som ikke er i bruk fjernes.

Det skal ikke oppbevares sportsutstyr, leker, sko o.l. i inngangsparti og trappeoppgang.

Søppel skal kildesorteres og kastes i hht. Kommunens regler. Søppelposer må ikke settes utenfor leilighetens inngangsdør.

Papp, hvis det skal kastes i søppelcontainerne, må deles opp i små biter slik at det ikke tar mer plass enn høyst nødvendig og ikke blir til hinder for annet papiravfall.

Større mengder må man kvitte seg med på annet vis, dvs. på egen hånd.

Det er ikke lov å sette avfall utenfor søppelskuret. Kasserte bygningsmaterialer skal snarest mulig fjernes fra fellesarealet. Grønmo er nærmeste gjenbruksstasjon og kan benyttes gratis ved bruk av deres app.

Røyking er ikke tillatt i inngangsparti, heis eller trappeoppgang.

Den som i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende påfører skade på heis, gulv, vegger eller dører har ansvar for umiddelbart å bringe det skadede tilbake til slik det var før skaden ble forvoldt.

GARASJER

Det følger én garasje til hver seksjon med opplegg for el-bil lading.

Garasjer skal ikke benyttes som lager eller til verksted.

Biler skal fortrinnsvis parkeres i garasje.

Gassflasker og kanner med brennbart materiale skal ikke oppbevares i garasjene.

Stikkontakter i garasjer er beregnet på motorvarmer og er ikke tillatt brukt til lading av el-biler.

Lading av el-sykkel/-sparkesykkel batterier bør foregå under tilsyn på egen terrasse.

PARKERING

Parkering i inngangspartiet er ikke tillatt.

Det er meget trangt å komme inn og ut av flere av garasjene. Dersom gjester eller andre skal parkere langs gjerdet, må det parkeres slik at ut- og innkjøring i garasjene ikke hindres eller vanskeliggjøres. Det skal parkeres innenfor oppmerkede felt.

FREMLEIE

Eventuell fremleie må på forhånd meldes til Styret slik at dette til en hver tid vet hvem som bor i huset.

Den som fremleier hele eller deler av sin bolig, har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får av vedkommende leietaker.

BRUK AV NAVNESKILT

Postkasser, utvendige ringeklokker og heis skal kun merkes med standardiserte skilt.

VINDUSPUSS

Når vinduer vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

TRAPPEVASK

Trappevask er for tiden satt bort til eksternt firma med vask hver 14. dag. Ingen sameier er imidlertid fritatt for renhold i oppgangen, og dersom man f.eks. i forbindelse med oppussing eller lignende selv forsøpler trappen og heisen, er det ens plikt umiddelbart å sørge for fjerning og renhold på egenhånd.

DYREHOLD

Dyrehold må ikke være sjenerende for de øvrige sameierne eller naboene.

Oslo, april 2025

SAMEIET BREIDABLIKK FJORDTERRASSE

Det innkalles herved til Årsmøte og Sameiermøte torsdag den 8. mai 2024 kl. 19:00
i Nordstrandhuset, Peisestuen, med adresse Nordstrandveien 30.

Årsmøte

1. Åpning av møtet v/ styreleder, og opptak av fortegnelse over møtende og stemmeberettigede sameiere.
2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

4. Godkjenning av årsregnskap og årsrapport.

Forslag til vedtak: Årsregnskap og årsrapport godkjennes

5. Godkjenning av fremlagt budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Fremlagt budsjett for 2024 godkjennes

6. Valg av Styreleder for 1 år.
Valg av styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Else Karin Claudius gjenvelges til styreleder for 1 år.

Dagfinn Mortensen gjenvelges til styremedlem for 2 år.

7. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse opprettholdes på dagens nivå

Vedlegg

- Regnskap for 2023 m/budsjett for 2024 (vedlagt i egen pdf.fil.)
- Styrets årsrapport (vedlagt i egen pdf.fil)

Pause. Servering av kaffe og kake

Sameiermøte

1. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.
2. Kort gjennomgang av hovedaktivitetene i sameiet i 2023 (vedlagt som egen pdf.fil)
3. **Innkomne saker:**
Abonnere på renhold av matte i foajeen
Tynne trær i bakhagen
4. Fastsettelse av dato for dugnad. Vurdere behov for container. Dugnadsoppgavene vil komme som oppslag.
5. Fastsettelse av dato for grillkveld i bakhagen.
6. Eventuelt.

Styret

Vedlegg: Årsrapport/Hovedaktiviteter i sameiet i 2023

SAMEIET BREIDABLIKK FJORDTERRASSE
ORG.NR. 979 425 708, KUNDENR. 4086

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	555 396	539 484	555 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		555 396	539 484	555 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-5 000	0
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	0
Regnskapsførerhonorar		-25 826	-24 834	-28 000	0
Konsulenthonorar	5	-5 706	-53 694	-2 000	0
Drift og vedlikehold	6	-83 267	-90 214	-50 000	0
Forsikringer		-83 344	-77 915	-82 000	0
Kommunale avgifter	7	-150 959	-125 007	-151 000	0
Energi/fyring		-33 850	-38 898	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-97 756	-85 081	-96 000	0
Andre driftskostnader	8	-56 022	-62 811	-51 300	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-570 962	-592 682	-545 300	0
DRIFTSRESULTAT		-15 566	-53 198	9 700	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 539	2 878	1 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 539	2 878	1 500	0
ÅRSRESULTAT		-6 027	-50 320	11 200	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 027	-50 320		

SAMEIET BREIDABLIKK FJORDTERRASSE
ORG.NR. 979 425 708, KUNDENR. 4086

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	6 422
Forskuddsbetalte kostnader		89 948	83 679
Andre kortsiktige fordringer	10	15 688	44 526
Driftskonto OBOS-banken		20 050	34 808
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 000	0
Sparekonto OBOS-banken		282 198	274 769
Sparekonto OBOS-banken II		69 313	52 054
SUM OMLØPSMIDLER		492 197	496 258
SUM EIENDELER		492 197	496 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		410 373	416 400
SUM EGENKAPITAL		410 373	416 400
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	11	5 000	5 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 000	5 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 679
Leverandørgjeld		23 364	38 949
Skyldige offentlige avgifter	12	23 460	4 230
Annen kortsiktig gjeld	13	30 000	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 824	74 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 197	496 258
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Sameiet Breidablikk Fjordterrasse

Else-karin Claudius

Dagfinn Main Mortensen

Morten Ellingbø

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	405 012
Telia abonnement	95 160
Vedlikeholdsfond	39 624
Garasjefond	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	555 396

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 800
Andre konsulentonorarer	-3 906
SUM KONSULENTHONORAR	-5 706

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 650
Drift/vedlikehold elektro	-15 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 585
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 784
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 267

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 069
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-32 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 959

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Lyspærer og sikringer	-318
Renhold ved firmaer	-36 552
Snørydding	-11 196
Andre fremmede tjenester	-185
Andre kontorkostnader	-3 588
Bank- og kortgebyr	-2 254
Velferdskostnader	-730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 022

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 088
SUM FINANSINNTEKTER	9 539

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm til el-bil	15 688
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 688

NOTE: 11**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-5 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 000

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-15 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 460

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-30 000

Resultatanalyse 2023

Sameiet Breidablikk Fjordterrasse

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	555 396	555 000	-396	0 %
Sum driftsinntekter	555 396	555 000	-396	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 230	-5 000	-770	15 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Regnskapsførerhonorar	-25 826	-28 000	-2 174	8 %
Konsulenthonorar	-5 706	-2 000	3 706	-185 %
Drift og vedlikehold	-83 267	-50 000	33 267	-67 %
Forsikringer	-83 344	-82 000	1 344	-2 %
Kommunale avgifter	-150 959	-151 000	-41	0 %
Energi/fyring	-33 850	-50 000	-16 150	32 %
TV-anlegg/bredbånd	-97 756	-96 000	1 756	-2 %
Andre driftskostnader	-56 022	-51 300	4 722	-9 %
Sum driftskostnader	-570 962	-545 300	25 662	-5 %
Driftsresultat	-15 566	9 700	25 266	260 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 539	1 500	-8 039	-536 %
Res. finansinnt./-kostnader	9 539	1 500	-8 039	-536 %
Årsresultat	-6 027	11 200	17 227	154 %

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Breidablikk Fjordterrasse 08. mai 2024

1. Åpning av møtet v/ styreleder, og opptak av fortegnelse over møtende og stemmeberettigede sameiere.

Tilstede: Morten Ellingbø, Dagfinn Mortensen, Bjørn Berg, Anne Karin Berg, Svein Johnson, Grete Erfeldt, Jermund Claudius, Alette Johnsen, Berit Heftye, Else Karin Claudius.

2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.

Møteleder: Styreleder
Protokollfører: Berit Heftye
Medundertegner: Dagfinn Mortensen

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

4. Godkjenning av årsregnskap og årsrapport.

Vedtak: Årsregnskap og årsrapport godkjennes

5. Godkjenning av fremlagt budsjett for 2024.

Det er budsjettet med 10% øking i fellesutgifter av den del som er utregnet i hht. brøk. Innbetaling til garasjefond og Telia er uendret.

Vedtak: Fremlagt budsjett for 2024 godkjennes.

6. Valg av Styreleder for 1 år.
Valg av styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens forslag til vedtak godkjennes.
Else Karin Claudius gjenvelges til styreleder for 1 år.
Dagfinn Mortensen gjenvelges til styremedlem for 2 år.

7. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.

Vedtak: Styrets godtgjørelse opprettholdes på dagens nivå, kr. 30 000,- som fordeles internt.

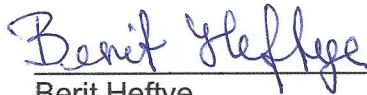
8. Tilleggssak:

Garasjetak.

Da lekkasje i garasjetak mot nord fortsatt var et problem, har styret akseptert et tilbud på kr. 100 000,- for tekking av hele taket med kort betalingsfrist.

Garasjefondet er belastet med kr. 50 000,- og driftskontoen med kr. 50 000,- som må betales tilbake til driftskontoen av hver sameieenhhet, alternativt i rater eller i én innbetaling.

Vedtak: Hver sameier betaler sin andel med kr. 3 850,- innen 01.07.2024.



Berit Heftye
Protokollfører



Dagfinn Mortensen
Medundertegner

Protokoll fra sameiermøte i Sameiet Breidablikk Fjordterrasse 08. mai 2024

1. Åpning av møtet v/ styreleder, og opptak av fortegnelse over møtende og stemmeberettigede sameiere.

Tilstede: Morten Ellingbø, Dagfinn Mortensen, Bjørn Berg, Anne Karin Berg, Svein Johnson, Grete Erfeldt, Jermund Claudius, Alette Johnsen, Berit Heftye, Else Karin Claudius.

2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.

Møteleder: Styreleder

Protokollfører: Berit Heftye

Medundertegner: Dagfinn Mortensen

3. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

4. Kort gjennomgang av hovedaktivitetene i sameiet i 2023.

5. **Innkomne saker:**

Abonnere på renhold av matte i foajeen.

Vedtak: Vi inngår avtale med Renvakt om abonnement på skifte av matte i foajéen hver annen uke om vinteren og hver fjerde uke om sommeren.

Tynne trær i bakhagen.

Vedtak: Det gjøres en vurdering hva vi bør gjøre når sameierne har dugnad.

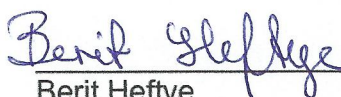
6. Dugnad fastsettes til tirsdag 14. mai.. Dugnadsoppgavene vil komme som oppslag. Det er ikke behov for container.

7. Grillkveld/sommersammenkomst i bakhagen onsdag 12. juni.

8. Eventuelt:

Glassrekkverk:

Ferdigattest er signert og innsendt av arkitekt til P/B. Det beregnes ca. 3 ukers behandlingstid.


Berit Heftye
Protokollfører


Dagfinn Mortensen
Medundertegner

Sameiet Breidablikk Fjordterrasse

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	410 373	410 373
Årets resultat		-38 175	0
Sum egenkapital		372 198	410 373
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		5 000	5 000
Sum langsiktig gjeld		5 000	5 000
Avsetning vedlikehold		13 598	0
Sum avsetninger		13 598	0
Leverandørgjeld		77 656	28 540
Kortsiktig gjeld til det offentlige		4 230	23 460
Påløpte kostnader		0	-5 176
Annen kortsiktig gjeld		36 549	30 000
Sum kortsiktig gjeld		118 434	76 824
Sum egenkapital og gjeld		509 229	492 197

OSLO, 21.03.2025

Sameiet Breidablikk Fjordterrasse



Else Karin Claudius
Styrets leder



Dagfinn Main Mortensen
Styremedlem



Morten Ellingbø
Styremedlem

**Protokoll fra årsmøte i Sameiet Breidablikk Fjordterrasse
tirsdag 22. april kl. 19:00 i Breidablikkveien 4, 3. etg.**

1. Åpning av møtet v/ styreleder og fortegnelse over møtende og stemmeberettigede sameiere:

Tilstede: Bjørn Berg, Morten Ellingbø, Svein Johnson, Berit Heftye, Dagfinn Mortensen, Else Karin Claudius, Inger Nilsson, Ann Kristin Uhre-Nielsen, Jan Olav Bilet.

2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.

Møteleder: Styreleder

Protokollfører: Jan Olav Bilet

Medundertegner: Svein Johnson

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

4. Godkjenning av årsregnskap og årsrapport.

Vedtak: Årsregnskap og årsrapport godkjent.

5. Godkjenning av fremlagt budsjett for 2025.

- Kommunale avgifter økes til kr. 203.000.
- Utvendig reparasjon og vedlikehold økes med kr. 4.000 til kr. 10.000.
- Styret vil i eget møte vurdere økning av felleskostnaden gjeldende fra 01.07.25.

Vedtak: Fremlagt budsjett ble godkjent med ovennevnte anmerkninger:

6. Valg av Styreleder for 1 år.
Valg av styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens forslag til vedtak godkjennes.

Else Karin Claudius gjenvalgt til styreleder for 1 år.

Morten Ellingbø gjenvalgt til styremedlem for 2 år.

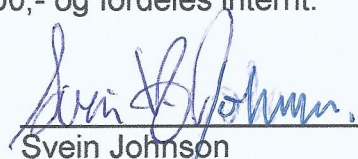
7. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.

Styrets godtgjørelse ble etter diskusjon mellom de fremmøtte foreslått øket.

Vedtak: Styrets godtgjørelse økes til kr. 36 000,- og fordeles internt.



Jan Olav Bilet
Protokollfører



Svein Johnson
Medundertegner

**Protokoll fra sameiermøte i Sameiet Breidablikk Fjordterrasse
tirsdag 22. april kl. 19:00 i Breidablikkveien 4, 3. etg.**

1. Åpning av møtet v/ styreleder og fortegnelse over møtende og stemmeberettigede sameiere:

Tilstede: Bjørn Berg, Morten Ellingbø, Svein Johnson, Berit Heftye, Dagfinn Mortensen, Else Karin Claudius, Inger Nilsson, Ann Kristin Uhre-Nielsen, Jan Olav Bilet.

Valg av møteleder, protokollfører og en person til å medundertegne protokollen.

Møteleder: Styreleder

Protokollfører: Jan Olav Bilet

Medundertegner: Svein Johnson

2. Kort gjennomgang av hovedaktivitetene i sameiet i 2024.
Godkjent.

3. **Innkomne saker:**

Jan Olav Bilet søker om å få montere kompressor til aircondition på yttervegg:
Vedtak: Søknad nedstemt.

Berit Heftye ønsker å fjerne trær i skråningen mot nord:
Vedtak: Det vurderes på dugnaden hva som kan gjøres.

Styret ønsker en gjennomgang /evt. endring av husordensreglene.
Vedtak: Styret vurderer endring av husordensreglene spesielt med tanke på støyende arbeid.

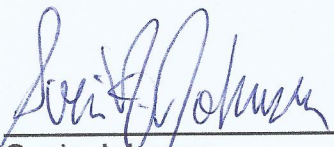
4. Fastsettelse av dato for dugnad.
Dato for dugnad satt til 6. mai. Dugnadsoppgavene vil komme som oppslag.
Eventuelle sameiere som ikke kan møte til dugnad gjør sin oppgave innen 06.05.25.

5. Fastsettelse av dato for grillkveld i bakhagen.
Grillkveld i bakhagen ble fastsatt til onsdag 11. juni.

6. Eventuelt:
Bjørn Berg påpekte at husordensreglene vedrørende skilting av postkassene skal følges. Styreleder vil sende melding til beboerne og be om dette bringes i orden.



Jan Olav Bilet
Protokollfører



Svein Johnson
Medundertegner