

SJØNÆRT PÅ NORDSTRAND

Breidablikkveien 4

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 11 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

99/101 kvm

ENERGIMERKING

G - Rød

OMKOSTNING KJØPER

304 710,-

BOLIGTYPE

Eierseksjøn

TOMTEAREAL

2404 m² (eiet)

TOTALPRIS

11 909 889,-

EIEFORM

Eierseksjøn

FELLESKOSTNADER

4 858,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 5 179,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

35 649,-

BYGGEÅR

1972

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811





Deres nye hjem?

Velkommen til Breidablikkveien 4!

Rålekker, totalrenovert 4-roms terrasseleilighet med fantastisk fjordutsikt og gjennomgående høy standard. Her bor dere skjermet og barnevennlig, med idyllisk utsyn, gode solforhold fra morgen til kveld og svært lite innsyn. Beliggenheten er attraktiv og rolig, med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser - en sjelden mulighet til å sikre seg en bolig med det lille ekstra!

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt terrasse på 18 kvm som strekker seg langs hele kortsiden av boligen. Her kan solen nytes til den går ned, med flott utsikt over fjorden og grønne omgivelser som gir en luftig og harmonisk atmosfære.

- Lekkert parkettgulv
- HTH-kjøkken fra 2022
- Delikat, flislagt badrom med dusj og badekar
- Garasje med lader









































FANTASTISK TERRASSE









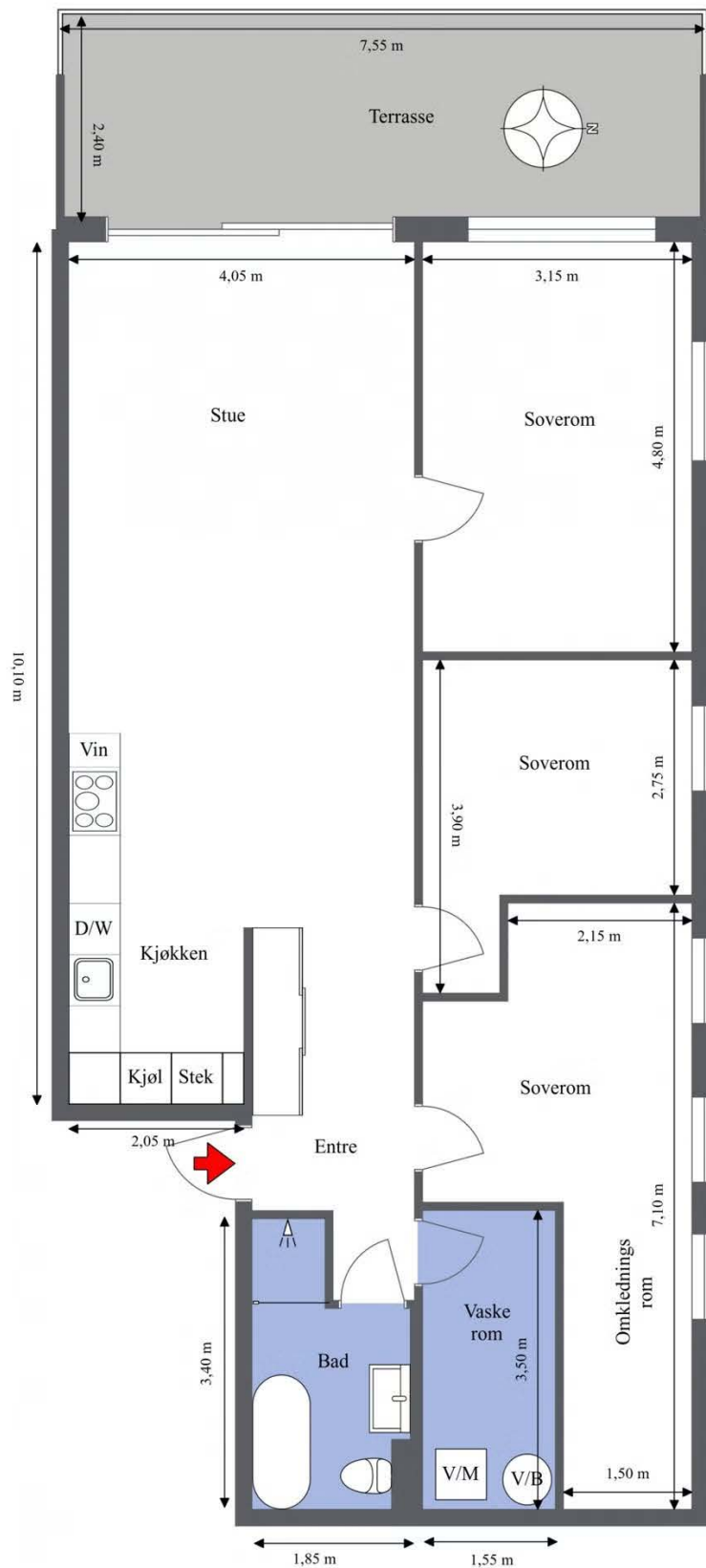




Planteegning



Breidablikkveien 4, snr 5



Tegningen viser leilighetens planløsning, men gjør IKKE krav på å være korrekt i alle detaljer. Den kan ikke benyttes til møbelplasseringer eller nøyaktige målinger. Arealer er oppmålt på stedet.

BREIDABLIKKVEIEN 4

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 11 600 000

Omkostning kjøper

11 600 000,00 (Prisantydning)

5 179 (Andel av fellesgjeld)

11 605 179 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

290 120 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

291 210 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

304 710 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

11 896 389 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

11 909 889 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 909 889

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 858,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, trappevask, felleskostnader garasje, drift og vedlikehold .mm.

fordeles slik:

Felleskostnader: 3 795,

Tv og internett: 680,-

Garasje: 100,-

Vedlikehold: 283,-

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 5 179 pr. 31.12.2025

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 35 649 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 540 479 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 161 917 (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 svært attraktiv beliggenhet nedenfor Sæterkrysset, rett ved Smedvika og med hyggelig utsikt over fjorden.

Ikke lang vei til Sæter Torg som er et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du bl.a. stor Meny og Rema 1000 butikk, flere spisesteder som Samson Bakeri med steinovnspizza, Gutta på Haugen, Poppel Vinbar, Egon, Kaffebrønneriet, Joe & The Juice, samt flere kles- og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. Videre på Holtet finner du delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Loftshus samvirkelag med en av byens beste pizzaer! Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino er en kort kjøretur unna.

Med buss eller trikk er du midt i Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby på mellom 15-30 minutter (kun 10-12 minutter med bil)

Området for øvrig har et svært godt tilbud av offentlig

kommunikasjon med både buss, trikk, t-bane og tog i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er ved Sæterkrysset, nærmeste bussholdeplass er Vølund i Mosseveien og Nordstrand togstasjon ligger kun 5 minutter å gå fra boligen.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager, også innen gangavstand. Eiendommen sogner til Nordstrand skole. Se vedlagt nabolagsprofil for oversikt over skoler og barnehager i området. Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Et rikt tilbud av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane samt fotball- og tennisbane. Lambertseter bad har svømmehall og treningssenter, Manglerudhallen med ishall og innendørs fotballbane, Skullerud klatresenter og Leirskallen turnhall, samt mange andre lag og foreninger innen rekkevidde. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand Aktivitetspark med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er EVO Nordstrand og SATS Lambertseter.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Det er kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden. Nærmeste badeplass er Katten, stedet alle har hørt om men de færreste har vært! Kun 10 minutter gange unna boligen, og straks du er nede på Katten er du i en annen verden. Her er det flott sandstrand, blankskurte svaberg, gresslette og stupebrett. Ellers har du Nordstrand Bad kun 15 minutter unna og Sydtranda på Ulvøya er heller ikke lange veien unna boligen.

Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten, noe både hundeeiere, småbarnsforeldre, terrengsyklister, joggere, ungdom og alle andre vet å benytte seg av. Området er perfekt for korte turer, og selv om det er relativt lite, er det stort nok til at du får friluftsfølelsen! Det er stier over alt på hele åsen, alt fra brede lysløyper som egner seg for barnevogn, til trange skogsstier og morsomme svabergparti. Et besøk i skulpturparken på Ekeberg kan også anbefales. Området har sin egen lokale tur- og joggeløype i skogspartiet ved Steinspranget på Lambertseter. Herfra bringer turstier deg også videre til Østensjøvannet med flotte turområder langs vannet og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Østmarka med et bredt lysløypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøkle vann, hvor man kan leie kajakk og kano, og populære utfartssteder som Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med åpen kafé.

Velkommen til et nydelig område, hvor det er vanskelig å ikke trives!

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass med lader iht. vedtektene.

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: 2404 m²

Sameiets tomt er pent opparbeidet med fellesarealer som inkluderer gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier. Tomten byr på gode muligheter for rekreasjon og lek i et trivelig miljø. Tomten har en flott, skrånende utforming, gode solforhold og en imponerende utsikt mot fjorden og de omkringliggende områdene. Bebyggelsen er godt integrert i terrenget, og de felles grøntarealene skaper en innbydende atmosfære.

Leilighetens vestvendte terrasse på 18 m² har adkomst fra stuen og tilbyr en fantastisk utsikt mot sjøen. Terrassen er utstyrt med rekkverk i stål og herdet glass, som gir en luftig og moderne følelse samtidig som det sikrer god sikkerhet. Det er rikelig med plass til utemøbler, slik at man kan nyte varme sommerkvelder og solfylte dager. Terrassegulvet er i treverk som tilfører en lun atmosfære, og solforholdene er svært gode gjennom ettermiddag og kveld.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av terrassehuset datert 25.10.1976.

Byggtegninger:

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.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, tre soverom, walk-in closet, bad og vaskerom.

I tillegg disponerer seksjonen bod i kjelleren og garasje plass.

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² bod i kjelleren.

4. etasje

BRA-i: 99 m² entré, stue, kjøkken, tre soverom, walk-in closet, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

18 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger er medtatt primærareal.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er romslig og praktisk utformet med enstavs eikeparkett på gulvet, som gir et helhetlig og elegant uttrykk. Veggene er malt i en lys og nøytral tone som skaper en varm atmosfære. Entréen har en skyvedørsgarderobe med speildører som både gir god oppbevaringsplass og bidrar til å forsterke romfølelsen. Denne løsningen er både stilren og

funksjonell, og sørger for enkel organisering av yttertøy og sko. I taket er det montert downlights som gir jevn og behagelig belysning, og skaper et moderne preg.

Stue:

Leiligheten har en lys og moderne stue som fremstår som gjennomført etter en totaloppussing i 2022. Stuen har et stilrent interiør med enstavs eikeparkett på gulvet som gir et elegant preg. Veggene er malt i lyse, nøytrale farger som skaper en lun atmosfære. Store vindusflater gir mye naturlig lys og en fantastisk utsikt mot fjorden. Stuen har en åpen planløsning med plass til både sofagruppe og spisebord, og den moderne belysningen består av dekorative lamper og spotlights. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt terrasse på 18 m² med stål- og glassrekkverk, noe som gjør terrassen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Rommet har varmefolie i gulvet, som gir jevn oppvarming og en behagelig bokomfort.

Kjøkken:

Leiligheten har et moderne og stilfullt kjøkken fra 2022, levert av HTH. Kjøkkenet har glatte, mørke skapfronter som gir et elegant og tidløst uttrykk. Benkeplatene i marmor tilfører en eksklusiv følelse, og den nedfelte oppvaskummen med et greps armatur gir et funksjonelt og rent design. Kjøkkenet er godt utstyrt med god skaplass og har rikelig med benkeplass, som gjør det både praktisk og romslig. Det er fullt integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, induksjon koketopp, vinskap og kjøl-/fryseskap. Det er også montert både water-guard og komfyrvakt for ekstra sikkerhet. En integrert kullfilterventilator i koketoppen sørger for god ventilasjon uten behov for ekstern avtrekkskanal. Kjøkkenet er gjennomført med smarte løsninger som gjør det til et funksjonelt og stilfullt samlingspunkt i leiligheten.

Soverom:

Hovedsoverommet har en lys og harmonisk atmosfære med lyse, nøytrale vegger og store vindusflater som gir flott utsikt mot fjorden. Rommet har godt med plass til

dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Det er også en stor, åpen garderobeløsning med rikelig med skap- og hylleplass, som gir praktisk oppbevaring. Fra hovedsoverommet er det utgang til den vestvendte terrassen, som skaper en luftig følelse og gir mulighet til å nyte utsikten.

Soverom 2 har en smart planløsning som legger til rette for en "walk-in"-garderobe. Det er god plass til seng og nattbord i rommets hoveddel, mens en egen avskjermet sone kan innredes som en praktisk garderobeløsning. Denne fleksible utformingen gjør rommet godt egnet som hovedsoverom nummer to, barnerom eller gjesterom. Store vinduer gir rikelig med dagslys og en åpen følelse.

Soverom 3 er et koselig rom som også egner seg som barnerom eller gjesterom. Det har god plass til seng, kommode og eventuelt et mindre skrivebord. Rommet er preget av lyse vegger og store vinduer som slipper inn rikelig med lys.

Baderom:

Leiligheten har et eksklusivt og moderne baderom som ble totalrenovert i 2022. Opprinnelig bad og wc ble ribbet helt ned og bygget opp igjen med flislagte overflater og nytt sanitærutstyr. Badet har flislagte vegger med storformat fliser som gir et luksuriøst og helhetlig inntrykk. Hovedgulvet er dekket med store fliser, mens dusjnisen har nedsenket gulv med mindre 10x10 fliser og fall mot rennesluk. Dusjnisen er utstyrt med en dør i herdet glass som gir et moderne uttrykk. Baderommet er utstyrt med et lekkert frittstående badekar, samt en servant med skuffeinredning som gir god oppbevaringsplass. Klosettet har en vegghengt skål og en innebygget susterne for et ryddig og elegant utseende. Himlingen er utført med panelplater, og downlights er montert for god belysning. Det er varme i gulvet for ekstra komfort, og avtrekket fra baderommet er tilknyttet et felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

Leiligheten har et funksjonelt og moderne vaskerom som ble etablert i en opprinnelig bod i 2022. Vaskerommet har flislagt gulv med storformat fliser som gir et rent og stilfullt uttrykk. Veggene er kledd med malte plater, mens taket er malt betong, noe som gir en helhetlig og praktisk innredning. Det er lagt opp vannopplegg for både vaskemaskin og vaskekum, og vaskemaskinen er plassert lett tilgjengelig. Det er også framført vannrør for eventuell montering av vaskekum. Membran og plastsluk med klemring er montert. Vaskerommet er ventilert via et felles mekanisk ventilasjonsanlegg, som sørger for god luftkvalitet. Rommet er effektivt utnyttet med god plass til både vask og oppbevaring, noe som gjør det praktisk i hverdagen.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Totalrenovert våtrom.

Arbeid utført av Tk Rørteknikk AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, alt renovert i 2022.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Alt av el, skiftet i leiligheten. Nytt sikringsskap i tillegg.

Arbeid utført av Rett Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, 6kw og 22A.

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

Ja, kun av faglært. Skiftet rekkverk fra treverk til glass.

Arbeid utført av Glass Univers.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med terrassehus, eneboliger

Byggemåte

Vinder

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB38

Skyve balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Terrasse

Adkomst vestvendt terrasse på 18m² fra stue.

Rekkverk i stål og herdet glass.

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:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig > Overflater

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt

og har dokumentasjon på utførelse.

Øvrig informasjon

Adresse

Breidablikkveien 4, 1167 OSLO

Gnr. 182, bnr. 917, snr. 5, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Edmond Lamaj

Sameie

Breidablikk Fjordterrasse

Organisasjonsnummer: 979425708

Sameiet består av 13 seksjoner på eiendommen med gnr. 182, bnr. 917 i Oslo kommune.

Forretningsfører: Phm Forvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3720810-1.1

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

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonssameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.

Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

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

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme i alle rom minus vaskerom.

Varmekabler på bad og varmemefolie i oppholdsrom.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig med.tilh. anlegg etter bestemmelsene i regulerings- og bebyggelsesplan S-1225, vedtatt 15.06.1965. Bebyggelsen er regulert som terrassehus. Største høyde på husene langfasader må ikke overstige 3 etasjer. Mot den øvre atkomstveg tillates ikke mer enn 2 etasjer. Bygningene og terrenget må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningene og terrenget må gis en tiltalende utforming og behandling. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemelding innsendes plan i målestokk 1:200, som redegjør for fyllings- og gravningsarbeider, trapper, murer og terrasserings, leke- og oppholdsplasser, parkeringsplasser, sykler, søppelkasser og tørkeplasser.

Det må beregnes 15 m² lekearealer pr. leilighet. Deler av eiendommen strekker seg inn i område regulert til offentlig kjørebane/veigrunn og felles avkjørsel.

Eiendommen grenser til område avsatt til jernbaneformål etter reguleringsplan S-4644, vedtatt 11.06.2012.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1971/8700-1/105 19.05.1971 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 917

1988/60888-1/105 09.09.1988 BEST OM GARASJE/ PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 917

GRUNNDATA

1972/14517-2/105 04.09.1972 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/13

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie av seksjonen er tillatt. Fremleie må på forhånd meldes til Styret slik at dette til en hver tid vet hvem som bor i boligen.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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 forelå 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 opptre 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.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

21.02.2026

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 samarbeidspartene 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.

BREIDABLIKKVEIEN 4

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250087	
Selger 1 navn	
Edmond Lamaj	
Gateadresse	
Breidablikkveien 4	
Poststed	Postnr
OSLO	1167
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
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

Initialer selger: EL

1

Document reference: 02250087

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert våtrom.

Arbeid utført av

Tk Rørteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, alt renovert i 2022.

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av el, skiftet i leiligheten. Nytt sikringsskap i tillegg.

Arbeid utført av

Rett Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6kw og 22A

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

Initialer selger: EL

2

Document reference: 02250087

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet rekkverk fra treverk til glass.

Arbeid utført av

Glass Universs

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

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edmond Lamaj	bc8e9348adbe2fb7aa4d b4967d132d528efb8301	20.02.2026 11:22:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250087

- 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>

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 tømrer/tømrermester, 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 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.

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 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 © 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](#)

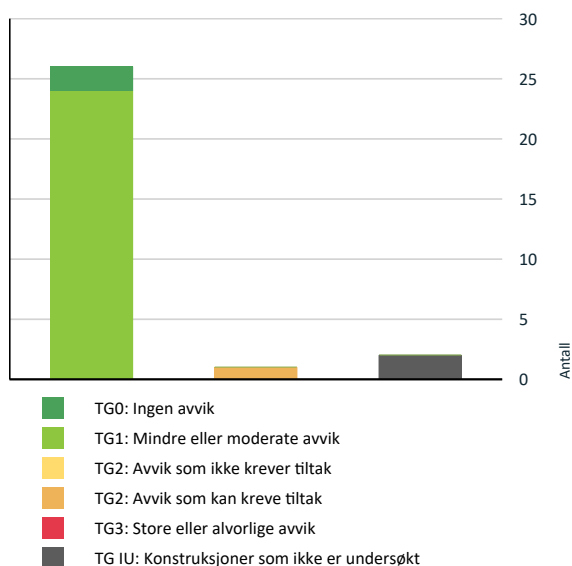
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- 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 platekledd vegg 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 vaskeum.

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 vaskeum.

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 badrom 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 vegghengt klosettskål og innebygget sisterner.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badrom tilkopledd felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badrom 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 oppvaskum 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.

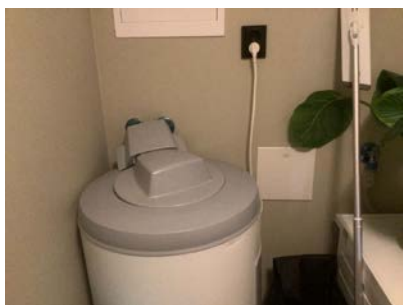
TG 1 Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme i alle rom minus vaskerom. Varmekabler på bad og varmematting 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap 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, 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? Sjøkk 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.



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 forenklete 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

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

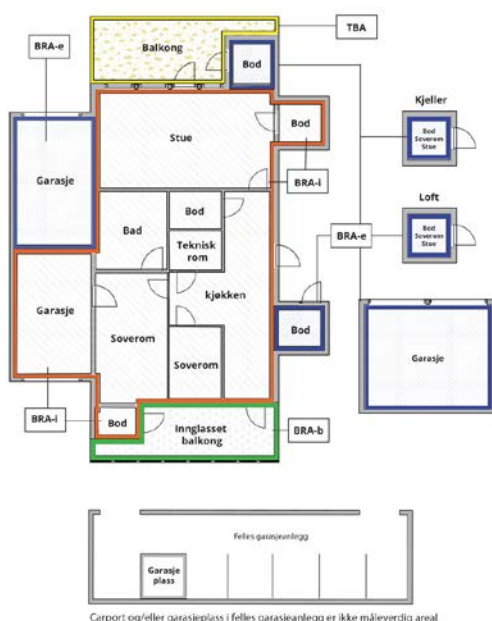
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 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

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 primæreal.
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?

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

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 innholds krav 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 brukeren 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 dampspærren 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 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."
- 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.

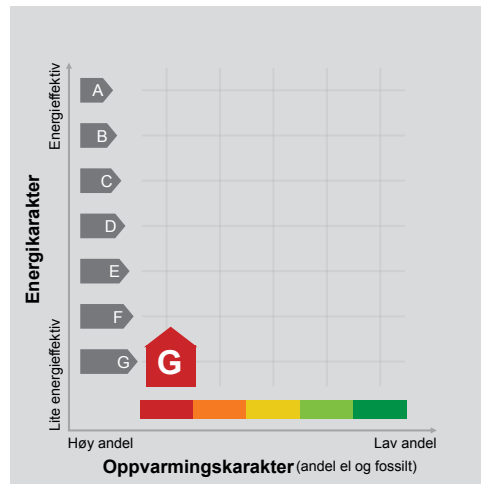
Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/



ENERGIATTEST

Adresse	Breidablikkveien 4
Postnummer	1167
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	917
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Byggningsnummer	
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.

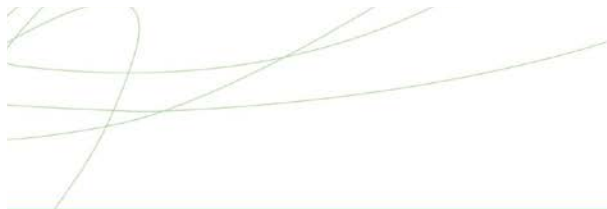
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: 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

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

På www.enova.no/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 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 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 bolig-sameiet.

§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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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**

Forskuddstrekk	-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. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

4. Godkjennelse av årsregnskap og årsrapport.

Vedtak: Årsregnskap og årsrapport godkjennes

5. Godkjennelse 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.

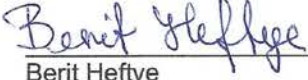
8. Tilleggssak:

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 sameieenhet, 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 foajeen 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.

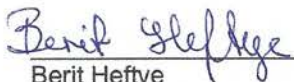
6. Dugnad fastsettes til tirsdag 14. mai.. Dugnadsoppgavene vil komme som oppslag. Det er ikke behov for container.

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

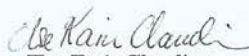

Dagfinn Mortensen
Medundertegner

Sameiet Breidablikk Fjordterrasse

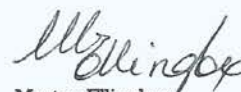
Balanse 2024

	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.

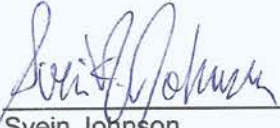
Berit Heftye ønsker å fjerne trær i skråningen mot nord:
Vedtak: Det vurderes på dugnaden hva som kan gjøres.

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

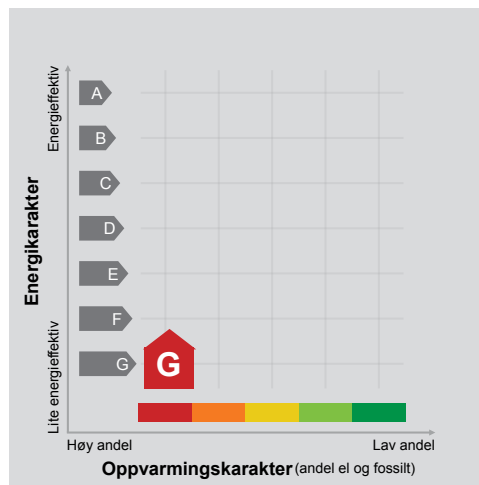


Svein Johnson
Medundertegner



ENERGIATTEST

Adresse	Breidablikkveien 4
Postnummer	1167
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	917
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festennummer	
Byggningsnummer	
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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: 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 innneklima 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.

På www.enova.no/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 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 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.

Nabolagsprofil

Breidablikkveien 4 - Nabolaget Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vølund	4 min
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km
Nordstrand stasjon	10 min
Linje L2	0.8 km
Sæter	13 min
Linje 13, 19	0.9 km
Hauketo stasjon	5 min
Buss, tog	2.6 km
Munkelia	8 min
Linje 1, 4	3.7 km

Skoler

Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)	5 min
261 elever, 11 klasser	0.3 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	9 min
372 elever, 18 klasser	0.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	18 min
991 elever, 51 klasser	1.3 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	22 min
701 elever, 28 klasser	1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
286 elever, 20 klasser	0.7 km
Bjørnholt videregående skole	8 min
900 elever	4.6 km
Lambertseter videregående skole	10 min
825 elever, 30 klasser	5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

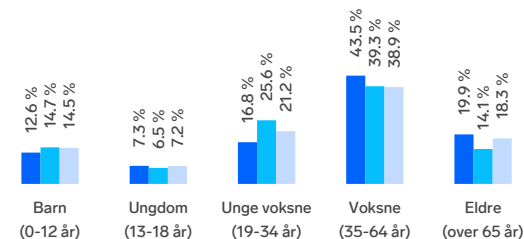
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Nordstrand/Kastelle...	2 423	1 061
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eplekneika barnehage (1-5 år)	11 min
27 barn	0.8 km
Bråten barnehage (0-5 år)	14 min
63 barn	1 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1-5 år)	16 min
42 barn	1.2 km

Dagligvare

Meny Nordstrand	14 min
Rema 1000 Sæterkrysset	14 min
PostNord	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport



Nordstrand nærmiljøpark - Streetba... 15 min

Ballspill 1.1 km



Nordstrand tennishall 17 min

Tennis 1.3 km

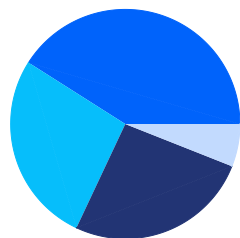


EVO Nordstrand 13 min



Fresh Fitness Hauketo 5 min

Boligmasse



■ 41% enebolig
■ 27% rekkehus
■ 6% blokk
■ 26% annet

«Kort vei til Oslo, kveldssol, gode kollektiv muligheter til Oslo sentrum, gode skoler/oppvekstvilkår for barn»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sæter Torg

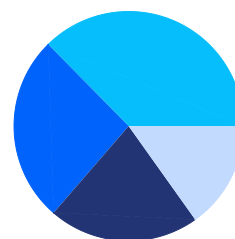
14 min



Apotek 1 Nordstrand

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest

■ Oslo og omegn

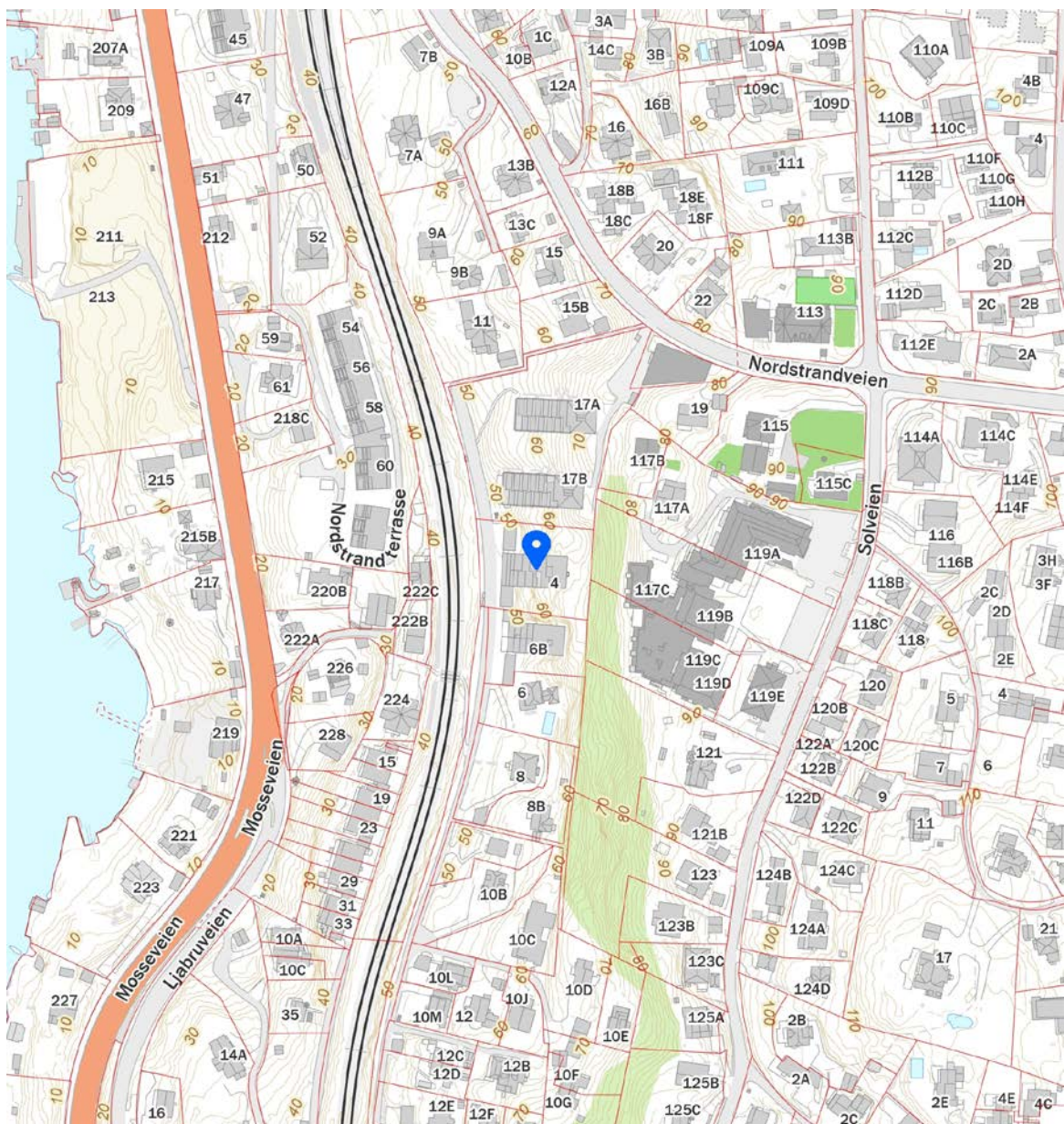
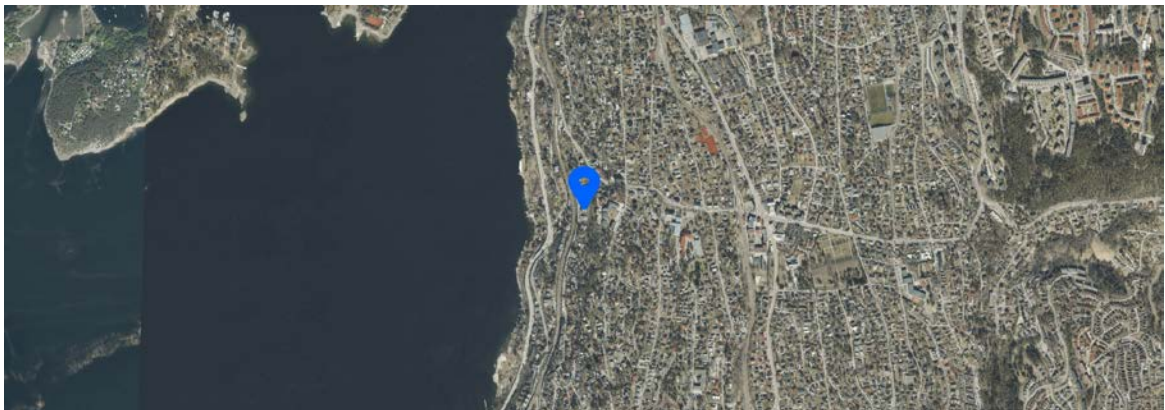
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



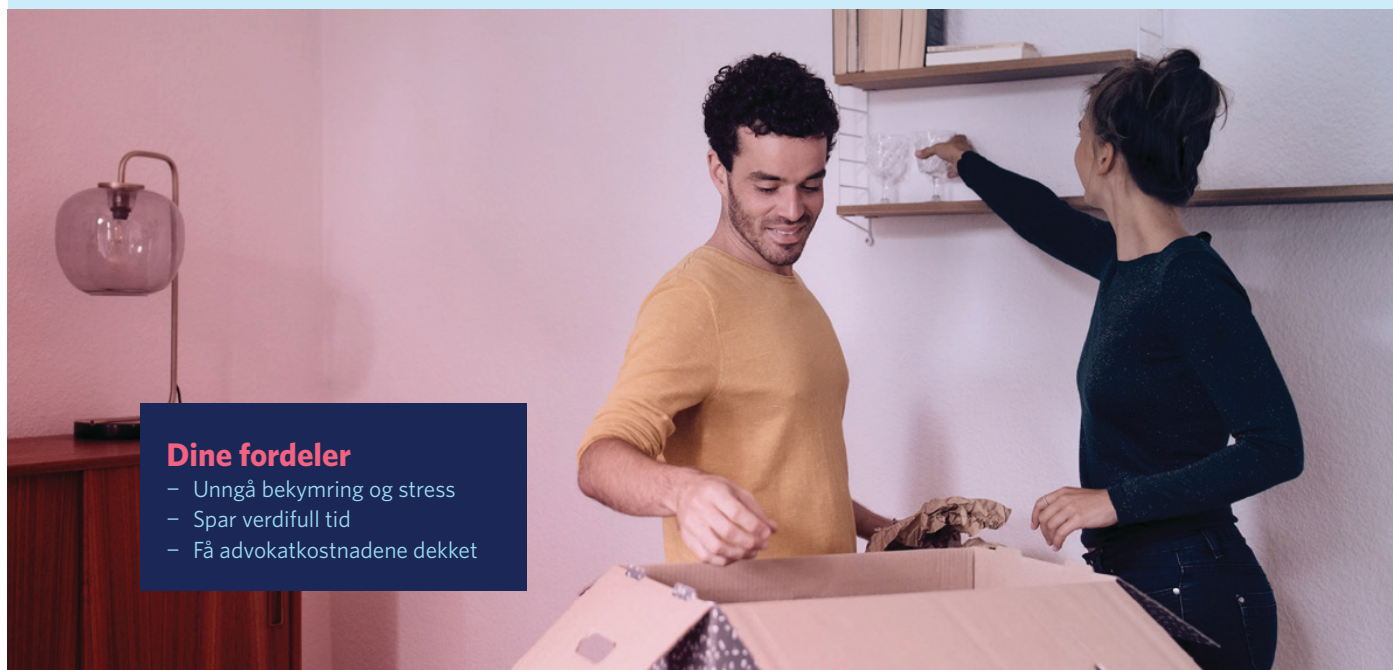
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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
— 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!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

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.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 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