

Brochmanns gate 14C

BJØLSEN

notar



Prisantydning Kr. 7 590 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 66/77 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Brochmanns gate 14C

Herlig 4-roms leilighet med solrik vestvendt balkong. Bad fra 2025. Fyring og varmtvann inkl. Skjermet, grønt og barnevennlig.

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Adresse | Brochmanns gate 14C 0470 OSLO |
| Prisantydning | Kr 7 590 000,- |
| Fellesgjeld | Kr 224 413,- |
| Omkostninger | Kr 9 496,- |
| Totalpris | Kr 7 823 909,- |
| Fellesutgifter | Kr 6 146,- |
| BRA-i/BRA Total | 66/77 m ² |
| Eierform | Andel |
| Boligtype | Leilighet |
| Byggeår | 1948 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

Bo tilbaketrukket i grønne omgivelser, rett ved Akerselva!

Dette er en svært lys, gjennomgående og nydelig 4-roms leilighet med solrik balkong beliggende høyt, fritt og skjermet på Bjølsen.

Selgers sitat: "Jeg har stortrivdes både i leiligheten og i området. Det er en lys og hyggelig bolig med flott utsyn og lite innsyn. Jeg har satt stor pris på det gode naboskapet og det trygge, hyggelige miljøet i området. Det er mange barnefamilier her, og borettslagets sosiale komité arrangerer jevnlig hyggelige treff som bidrar til et fint fellesskap. Beliggenheten er sentral-kort vei til det meste".

- Flott beliggende i 4.etg.
- 2,58m takhøyde i stue
- Vestvendt balkong
- Nye vinduer / balkongdør 2026
- Nytt lekkert bad fra 2025
- Fyring og varmtvann inkl.
- 2 boder
- Sosial felles hage/bakgård

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

| | |
|-------------------|-----|
| Om boligen | 3 |
| Plantegning | 5 |
| Ditt nye nabolag | 31 |
| Nøkkelinformasjon | 38 |
| Vedlegg | 60 |
| Budgivning | 136 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

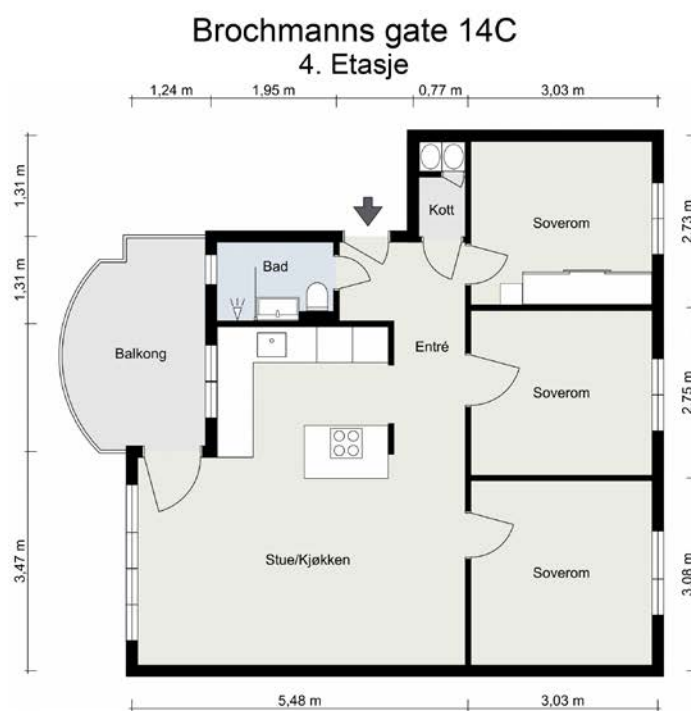
”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



























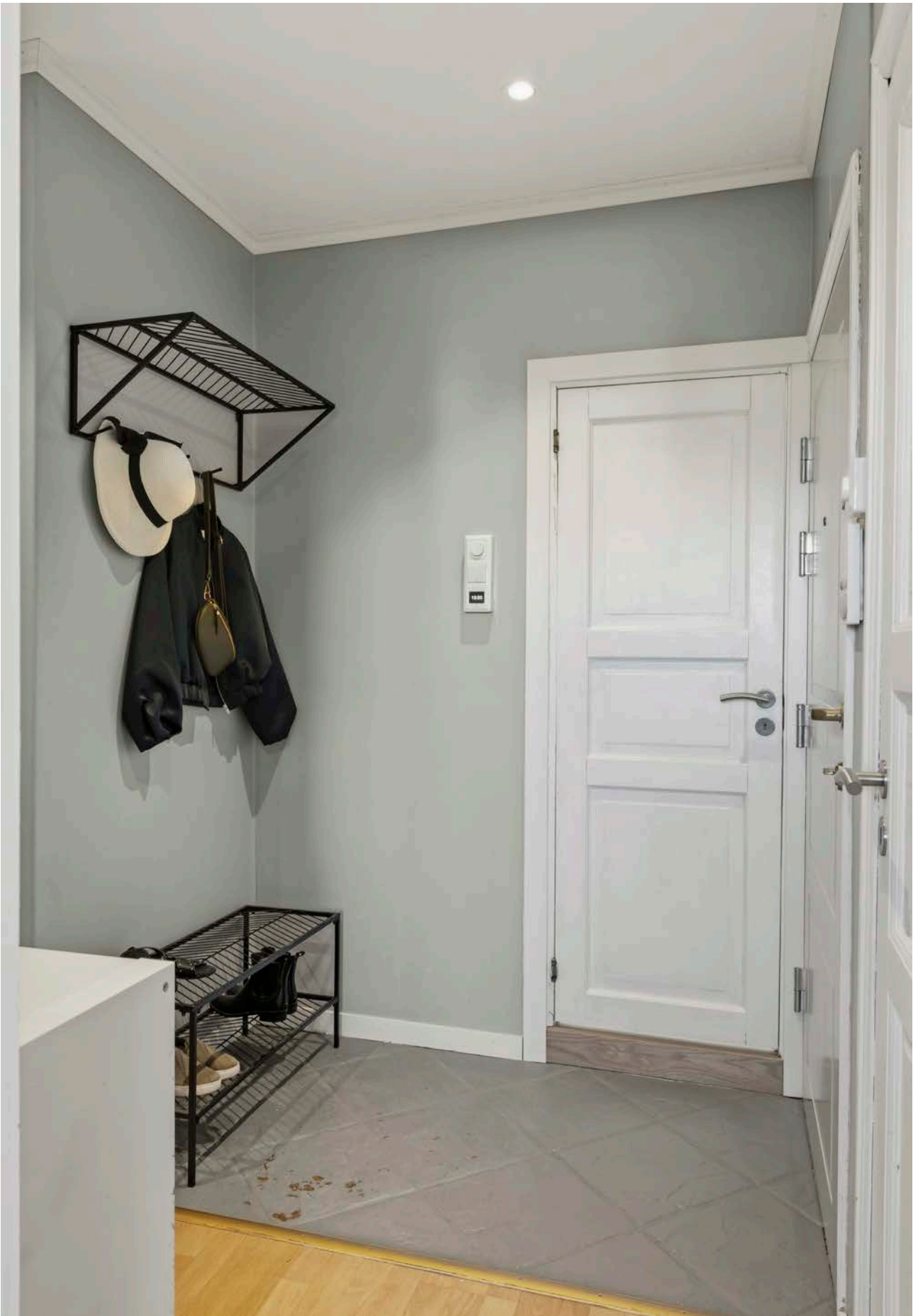
























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Med kun få minutters gange finner man Sagene og Bjølsen med sine sjarmerende torg, restauranter og barer. Noen hundre meter i motsatt retning finner du Lillo Gård med sitt koselige gårdstun, Lille Ó, Meny og ikke minst delikatessebutikken Smak av Italia. Rett ned i gaten ligger Lilleborg med badstue langs elven, pizzarestauranten Villa Paradiso og ikke minst det kjente Det Andre Teateret. En kort spasertur opp langs elven bringer deg til Nydalen, hvor du finner badeplasser, restauranter, shoppingmuligheter og Handelshøyskolen BI, samt Storosenteret med alt du trenger.

I tillegg er det kort vei til friluftsopplevelser i Marka og fantastiske Maridalen. Selv om leiligheten ligger i et svært rolig område preget av parker har du likevel alt du trenger og mye mer i umiddelbar nærhet. La oss se nærmere på hva området har å by på.

På Sagene og Bjølsen har man et bredt utvalg, enten det er særegne og koselige butikker, restauranter eller trenings og kulturtilbud som frister. Her er mulighetene mange. Restauranter som Folkvang, Tiffany's, Sagene Samfunnshus og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjoner fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget brukes flittig av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested i Mysterud Bar. Navnet er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har huset en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner med samme navn. Drømmen om en lokal bar ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper og cowboy- og indianerfigurer hos Mysterud som barn. Baren tilbyr et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva tar deg til Grünerløkka, Nydalen eller Torshov. Området byr på flotte grøntområder samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, og inkluderer blant annet Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Om vinteren kjøres det også opp skispor her.

Som nevnt ligger flere utdanningsinstitusjoner i nærheten, blant annet BI Nydalen, Blindern - OsloMet og Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene, Summit, Crossfit Nydalen og Myrens Sportsenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til treningssenter, Oslo Squash og et av landets ræste klatresentre.

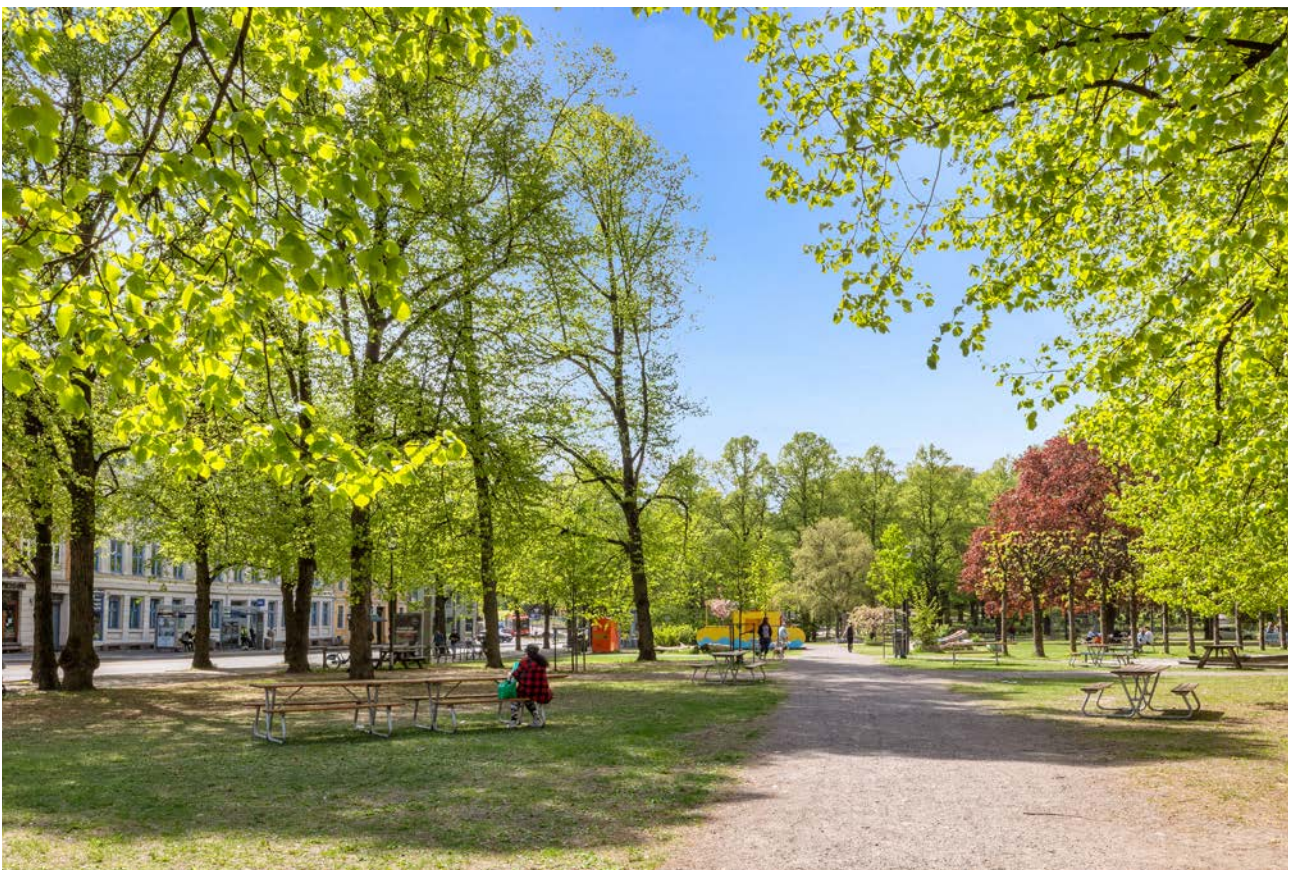
Bydelen er et kollektivt knutepunkt med busslinjene 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kvæernerbyen) og 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker og Torshov går det trikk, og du har også T-bane fra Nydalen eller Storo stasjon. Trikkestoppet Sandaker Senter er fem minutter gange fra leiligheten. I tillegg går Flybussen til Gardermoen fra Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nærområdet



Nærområdet



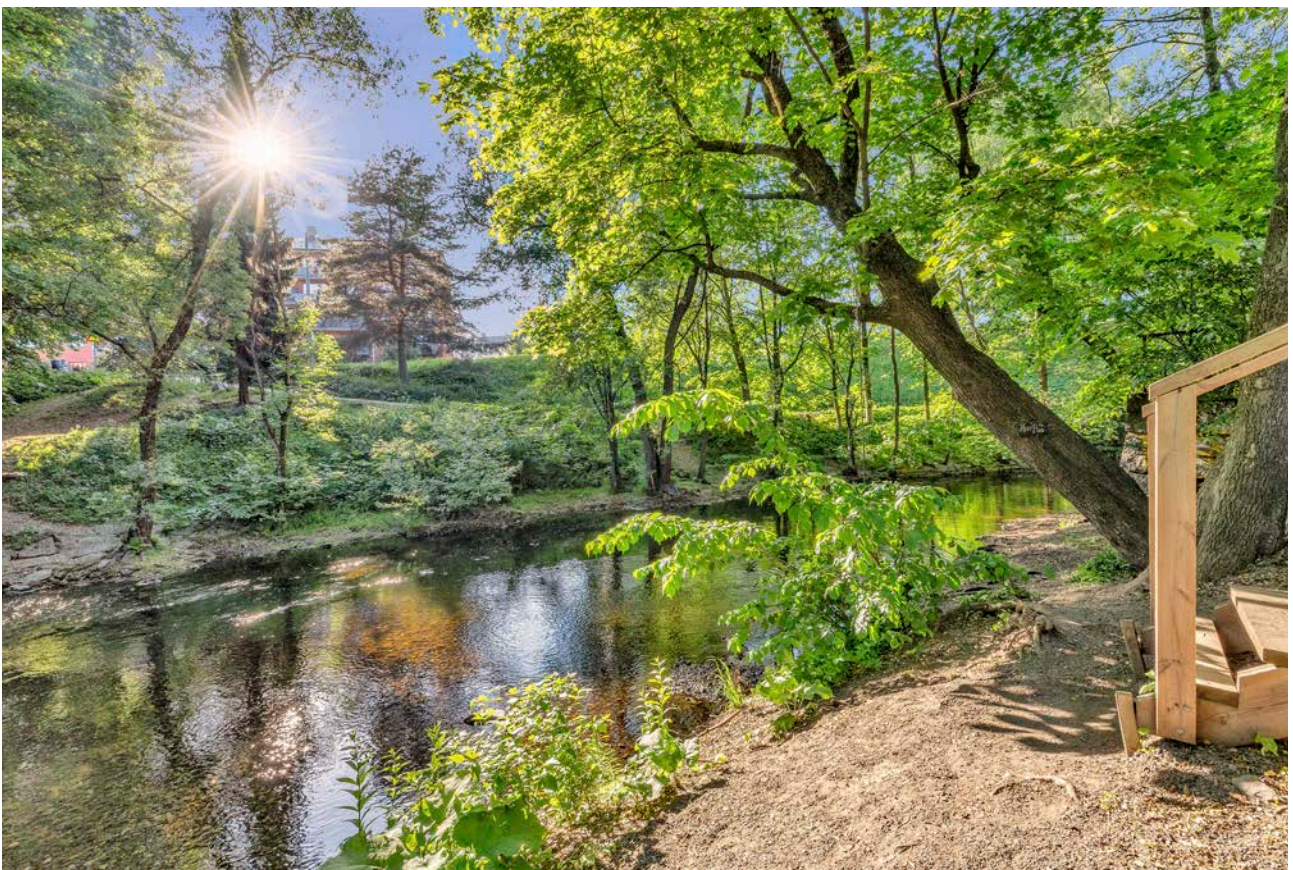
Nord Bjølsen bakeri.



Villa Paradiso er bare 9 min å gå hvor de serverer nabolagets pizza med en uslåelig lukt av mozzarella, tomatsaus og stekt pizzabunn som siver ut av vedovnen.



!Akerselvas eneste badstue på Sagene- Lilleborg elvebadstue.



.Akerselva er 9,8 kilometer lang og strekker seg fra i nord til Bjørvika/Pausenskaia i sør.

Nabolagsprofil

Brochmanns gate 14C - Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

| | | | |
|---|--------------------------------------|----------|--------|
| 🚶 | Advokat Dehlis plass Linje 37, 54 | 5 min 🚶 | 0.5 km |
| 🚶 | Sandaker senter Linje 11, 12, 18 | 6 min 🚶 | 0.5 km |
| 🚶 | Nydalen Linje 4, 5 | 13 min 🚶 | 1.1 km |
| 🚶 | Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 18 min 🚶 | 1.5 km |
| 🚶 | Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min 🚶 | 3.8 km |

Skoler

| | | |
|---|----------|--------|
| Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser | 6 min 🚶 | 0.5 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser | 8 min 🚶 | 0.6 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser | 9 min 🚶 | 0.8 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser | 6 min 🚶 | 0.5 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser | 13 min 🚶 | 1.1 km |
| Nydalen videregående skole 960 elever | 15 min 🚶 | 1.3 km |
| Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser | 22 min 🚶 | 2 km |

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

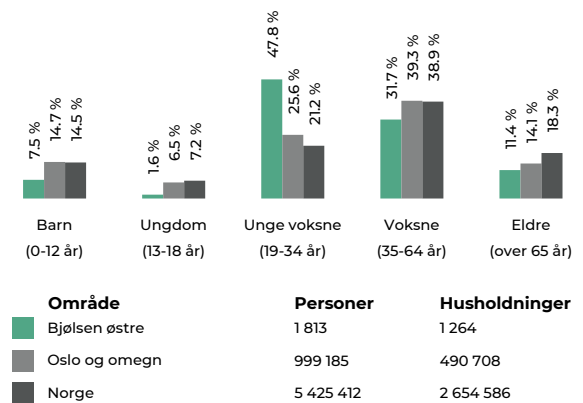
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | | |
|---|---------|--------|
| Riflegata barnehage (1-6 år) 37 barn | 2 min 🚶 | 0.1 km |
| Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn | 4 min 🚶 | 0.3 km |
| Idun FUS barnehage (1-5 år) 66 barn | 4 min 🚶 | 0.3 km |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------------|---------|--------|
| Rema 1000 Treschowgate | 4 min 🚶 | |
| Joker Bjølsen Søndagsåpent | 4 min 🚶 | 0.3 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 2026

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

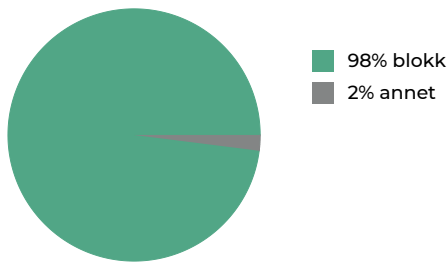
Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100

Sport

| | |
|--------------------------------|---------|
| 🏃 Bjølsenhallen, flerbrukshall | 5 min 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.4 km |
| 🏃 Bjølsen skole | 6 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |
| 🏃 Sandaker Treningssenter | 7 min 🚶 |
| 🏃 Fresh Fitness Storo | 8 min 🚶 |

Boligmasse



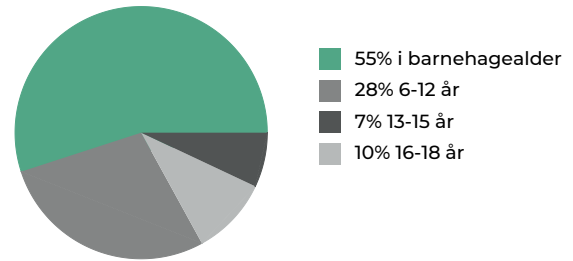
«Det er fint, rolig og velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|---------|
| 📍 Sandaker Senter | 7 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Bjølsen | 6 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

65%

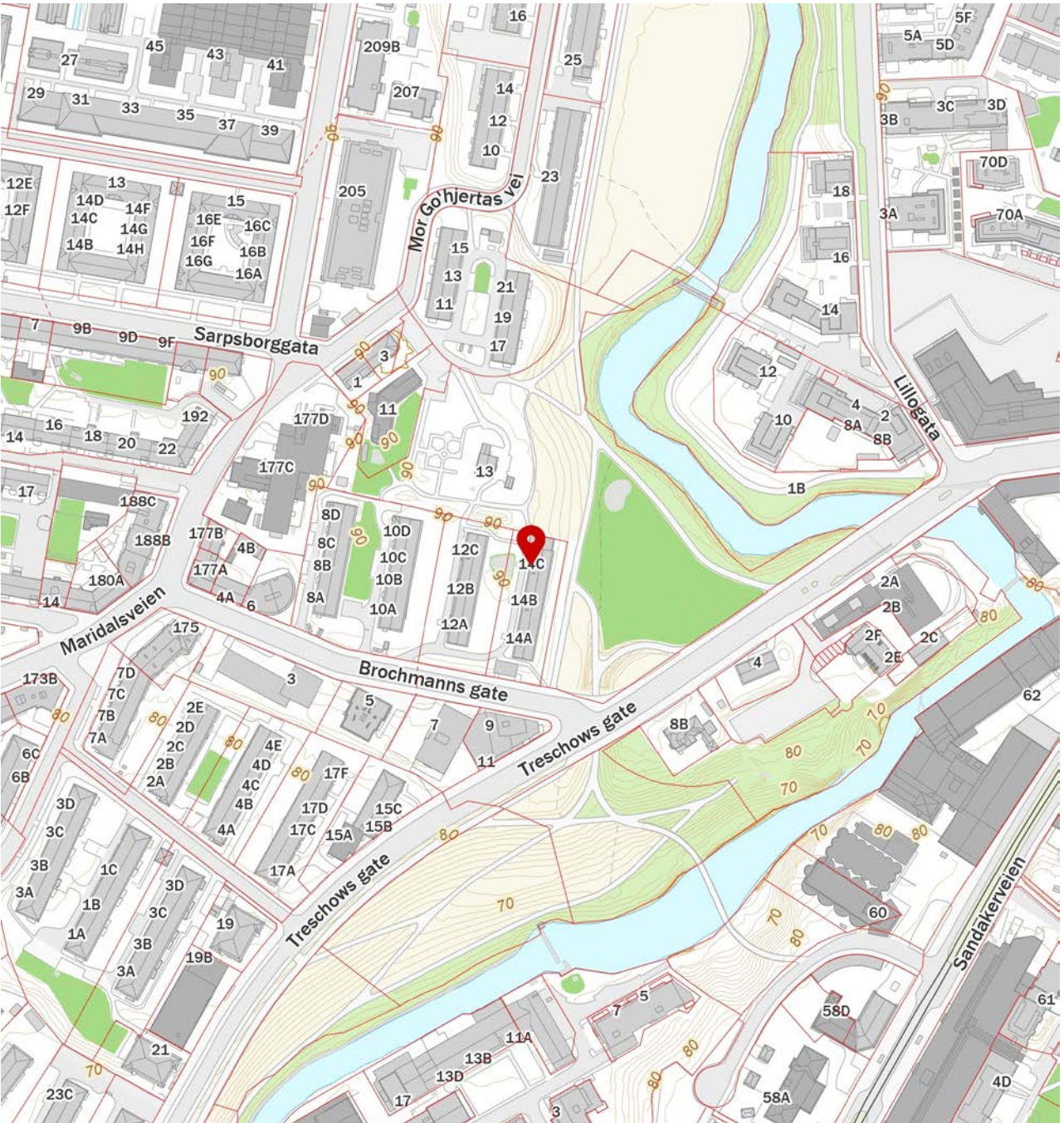
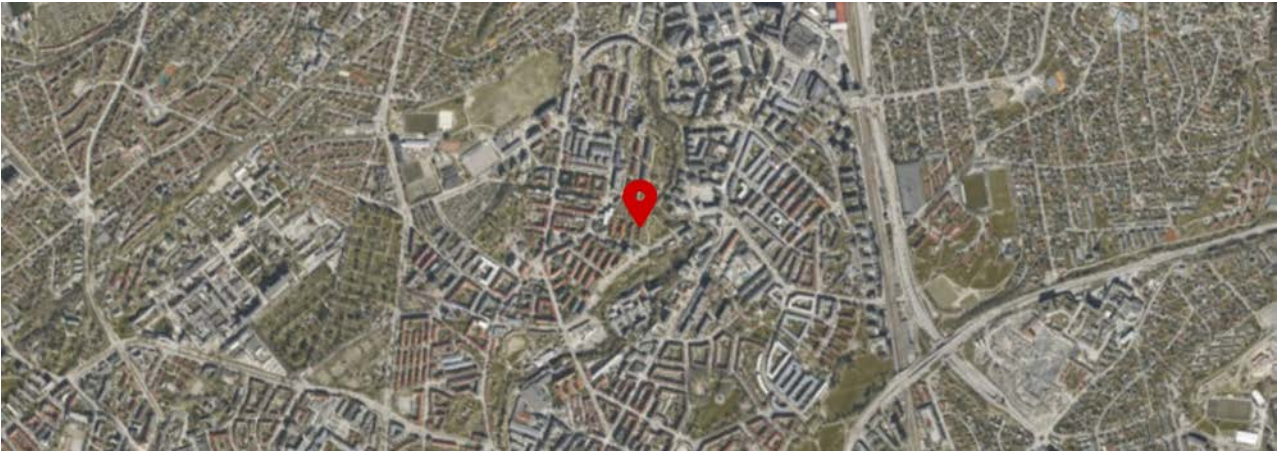
| |
|-----------------|
| 📍 Bjølsen østre |
| 📍 Oslo og omegn |
| 📍 Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 11% | 33% |
| Ikke gift | 77% | 54% |
| Separert | 8% | 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 2026



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brochmanns gate 14C, 0470 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0032/26

SELGER

Henriette Fogh Lundekvam

MATRIKSEL

Gårdsnummer 222, bruksnummer 67, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 47 i Brockmannsgate borettslag med orgnr.: 948 318 245 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Nåværende eier har hatt et strømforbruk på 2 278 kWh for 2025.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Blokk 14 har avregning (fjernvarme) hos Techem. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

TOMT

Eiet tomt på 1.976 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet fellesarealer med asfaltert inngangsparti og grøntarealer som omslynger blokken mot de andre nærliggende tomtene. Uteområdet har frukttrær, en liten lekeplass, utemøbler og griller til bruk for andelseierne.

SOLFORHOLD

Selger: Fra solen står opp til ca 1230 er det sol inn på soverommene. Solen kommer ca 13:30 – 17:00 på balkongen før den går bak toppen av treet i hagen. Kommer igjen 18:30/ 19:00 til 21:30.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.06.2026. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1948

BYGGEMÅTE

Bygningen er en andelsleilighet fra 1948.

Fasaden er etterisolert og forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Etasjeskillene i bygget er konstruert av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2026 og et PVC-vindu på baderommet.

Dører: Balkongdøren er i trekarm med 3-lags glass. Entrédøren er en malt, glatt branddør.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Balkong: Utgang til balkong fra stuen er utført med et støpt dekke som er forankret til bygningen, med et overliggende tredekke.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt med dokumentasjon i 2025. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i baderomshvling med 2 x stoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. MA.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann. Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Brann: 6 kg brannslukker-kjøper nytt. Flere røykvarslere. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Utvendig - Dører - 1

Avvik: Bruksmerker/småskader i entredøren.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Eldre bruksslitte overflater på soveromsgulvene. Det bemerkes bom/hullrom i flere entrefliser.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på soveromsgulv.

- Våtrom - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Kjøkken - stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eldre radiatorer.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Norsk Rørservice

Beskrivelse: Totalreovering av bad August 2025

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gjennom Norsk rørservice

Beskrivelse: Skiftet til el anlegg og montert automatsikringer til leiligheten august 2025

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gjennom borettslaget har det blitt gjort ulike vedlikehold av eiendommen. Viser til styret for informasjon om firma

Beskrivelse: 2026: Utskifting av vinder og balkongdører i alle leiligheter. 2020: Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerens. 2015: Reparert og lagt ny dreneringspapp rundt begge blokkene. 1996: Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Takstmann har gjennomført en tilstandsvurdering, henviser til tilstandsrapport

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppussinger og modernisering i denne boligen:

2026: Utskifting av vinder og balkongdører.

2025: Nytt rehabilitert badrom.

2019: Nytt HTH kjøkken, slip av gulv mm.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2026: Utskifting av vinder og balkongdører. Alle vinduer i borettslaget byttes med unntak av oppgangene, takvinduene og gavlvinduene. Nytt rekkverk i oppkjørsel etter av det gamle ble skadet i påkjørsel. Service på låser i fellesdørene. Montering av smekklåser på alle kjellerdører.

2025: Oppussing av fellesvaskeri. Maling av vegger, innkjøp av nye skap og benker og annet interiør. Innkjøp av ny varmtvannsbereider. Midlertidig utbedring av murpuss på endevegg nr. 14 mot Brochmannsgate.

2024: Utbedring av vaskemaskin (stor) i fellesvaskeriet.

2022: Skifte av stoppekraner og energimålere i alle andeler i nr. 14 (Techem/Assemblin). Montering av lys med bevegelsessensor i vaskeriet. EI-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealene. Alle kontaktpunkter for brannalarmanlegget er ettersatt og utbedret. Busker i hagen er grundig beskåret for bedre vekst. Inngått serviceavtale for lås (Bergersen)

2023: Montering av sykkelramper i trapp til kjellere. Brannetting i etasjeskillere i kjellerne. Radonmåling. Kontroll av brannutstyr hos andelseierne. Innkjøp slukkeutstyr til kjellerinnganger, og montering av skilt for nødutganger.

Service på låser i fellesdører. Rens av ventilasjonskanaler hos andelseierne.

2021: Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær. Nytt låssystem i hele borettslaget. Utbedring av lekkasje på vannledning. Utbedring av trykktap i vannleveranse. Montering av ny bom. Rens og reparasjon av takrenner.

2020: Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kattetoalett. Montering av netting over sandkasse. EI-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.

2019: Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge

kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus.

2018: Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.

2017: Nye låskasser med slug til alle fellesdører Ny galvanisert ståldør til søppelrommet. Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.

2016: Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene. Nye slukkeapparater til alle andelseiere. Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng. Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12). Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.

2015: Reparert og lagt ny dreningspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.

2014: Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.

2013: Spyling av avløpsrør.

2012: Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av ståplater i nedgangen til alle kjellere.

2009: Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14. 2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet. 2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper. Brochmannsgata Borettslag.

2008: Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kranser. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.

2007: Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.

2004: Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel. 2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.

2003: Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.

2002: Vegger og tak i vaskeriet er malt.

2001: Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.

2000: Rehabilitering av samtlige baderom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.

1999: Byttet resterende vinduer i vaskeriet.

1997: Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus. Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.

1996: Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt.

Nye entredører.

1995: Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).

1990: Skiftet stigeledning og alt elektrisk anlegg i leilighetene.

1989: Skiftet vinduer.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 og S-5142.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Eiendommen ligger innenfor område med reguleringsplan for ny vannforsyning i Oslo - Stamnett (S-5142).

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg. Det meste av arbeidet skal foregå under bakken, men det må likevel påregnes støyende aktiviteter når rigg og anleggsarbeider starter i Bjøsendumpa som blir påkoblingspunkt på eksisterende vannforsyningsnett. Eneste synlige installasjon etter endt anleggsfase blir et mindre bygg på om lag

10 m².

Pågående byggesaker:

Brochmanns gate 3 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202512658. Siste dok. 06.01.2026.

Brochmanns gate 4A - bruksendring fra atelier til bolig. Saksnummer: 202605629. Siste dok. 18.05.2026.

Treschows gate 4 - innredning av seks nye bad og diverse ombygginger (gammel lov). Saksnummer: 202508217.

Mor Go'hjertas vei 23 - utskifting av vinduer og dører. Saksnummer: 202514522. Siste dok. 12.02.2026.

Sandakerveien 64 og 66 - ombygging og bruksendring fra kontor til studentbolig. Saksnummer: 202605640. Siste dok. 03.06.2026.

Pågående plansak:

Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Bymiljøetaten oppgraderer strekningen fra Sandaker senter til Disen holdeplass. Hensikten er å forbedre fremkommeligheten for gående, sykklende og kollektivtrafikk i området rundt Storokrysset. Saksnummer: 202212601.

Advokat Dehlis plass - Nabolagspark

Advokat Dehlis plass består i dag av parkeringsplass og rundkjøring. Bydelen og lokalpolitikerne ønsker å stenge av og lage en hyggelig nabolagspark. Sommeren 2019 presenterte bydelsdirektøren et forslag til plan for videre arbeid med saken i sak 19/35 "Status for arbeidet med bilfritt byliv ved Advokat Dehlis plass". Bydelsutvalget vedtok den 13.6.19 å støtte administrasjonens plan. Videre fremdrift for planleggingen og eventuell oppstart er ikke kjent for megler, da de er i et tidlig stadium.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Leiligheten oppvarmes med radiatorer tilknyttet felles fjernvarme. Det er i tillegg gulvvarme på bad.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Borettslaget har installert fiber inn til alle leiligheter fra GlobalConnect, og anlegget ble oppgradert sommeren 2023. Det er ingen felles avtale for TV eller bredbånd. Dette kan bestilles av andelseier for egen regning. Selger betaler i dag kr. 399,- i mnd. for 100/100 Mbit bredbåndslinje.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UMLEIE

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. Ved korttidsutleie ber vi om at øvrige beboere i oppgangen varsles. Leietakere (korttidsutleie) har ikke tilgang til å benytte fellesvaskeri eller øvrige fellesarealer ute eller inne.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1951, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et

brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Minner om at ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av våtrom datert 2001 og ferdigattest på rehabilitering av balkonger og tak datert 1997.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

De opprinnelige byggetegningen er av så lav kvalitet/oppløsning at flere detaljer er vanskelige å tyde, og det er derfor utfordrende å avgjøre hva rommene opprinnelig ble bygget som. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det ser ut som det er avvik fra disse. Mindre endringer-åpnet kjøkkenvegg.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radonmåling er utført i 2016, og igjen i starten av 2024 i samtlige leiligheter i første etasje. Både 2016-rapporten og 2024-rapporten viste årsmiddelverdier godt under anbefalt tiltaksgrense i alle leiligheter. Radonmåling bør gjennomføres ca. hvert 10-ende år.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 og kott.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,58 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5 kvm. Mrk. 445. Samt, en panelt loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 6 kvm. Mrk. 445.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra verdi- og lånetakst/tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Her bor du høyt og fritt, med tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på Bjølsen. Leiligheten har store og gode rom, og de store vinduene med dype karmen slipper inn rikelig med dagslys. Den gjennomtenkte planløsningen gjør boligen både romslig og innbydende, med opptil tre soverom. Boligen har også en stor vestvendt balkong med flott utsikt over bakgården. Borettslaget er veldrevet og godt organisert, noe som sikrer trygge og stabile boforhold for beboerne.

Vinduer og balkongdør er byttet i 2026.

ENTRÉ

Når du åpner inngangsdøren blir du møtt av en lys, romslig og praktisk entré som har god plass til å henge fra seg

klær og sette fra seg sko.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

KJØKKEN

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Med sin åpne løsning er dette et selvfølgelig samlingspunkt. Her har man plass til et spisebord for flere middagsgjester. Kjøkkeninnredningen er moderne og tidløs i fargevalg. Det er godt med skap og benkeplass. HTH kjøkkenet fra 2019 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpekompositt med underlimt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp. Med en åpen stue- og kjøkkenløsning får du en god romfølelse, og fra kjøkkenet kan du holde samtalen i gang mens du disker opp et måltid.

- Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombi micro, stekeovn m/damp, vaskemaskin/tørk, vannstoppsystem og komfyrvakt.

STUE

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av leiligheten og gir mulighet for ulike innredningsløsninger. Leiligheten har store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. Stuen er det naturlige samlingspunktet i leiligheten og er et rom for avkobling og hygge. Her kan man nyte tilværelsen alene, eller i selskap med familie og venner. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig og god atmosfære å oppholde seg i. Stuen er romslig og med god plass til sofagruppe og salongbord. Spisebordsgruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag.

VESTVENDT BALKONG

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt og romslig balkong på ca. 7m², med flotte solforhold fra tidlig ettermiddag og til langt utpå kveldstid. Balkongen oppleves som en forlengelse av stuen på varme sommerdager, og her bor man tilbaketrukket i frodige omgivelser med utsikt mot idyllisk grøntområder. Balkongen har god plass for å møblere med stor sittegruppe og grill, noe som gjør at den egner seg godt for sosiale sammenkomster - her kan sene sommerkvelder nytes med venner og familie med noe godt på grillen, mens man skuer utover fargerike solnedganger.

- Selger opplyser at man på sommeren har solen fra ca. 13:30 - 17:00 på balkongen før den går bak toppen av treet i hagen. Kommer igjen 18:30/ 19:00 til 21:30.

- Utelys og infravarmer- ikke tilkoblet strøm.

SOVEROM 1

Dette soverommet har en god størrelse. Her har du god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, i tillegg til garderobeskap. Flere naboer har valgt å innrede dette rommet som tv-stue. Her er det god plass for romslig sofa med tilhørende møblement, i tillegg til en stor tv-seksjon.

SOVEROM 2

Dette soverommet har god plass til seng med tilhørende nattbord, garderobeskap etc. Rommet passer perfekt til gjesterom, barnerom, kontor eller en kombinasjon av disse.

SOVEROM 3

Soveværelse av god størrelse, som enkelt kan innredes med dobbeltseng og annet interiør. Integriert gaderobeskap. Værelset er i dag innredet som hyggelig kontorplass med flott utsikt ved vinduet.

BAD/WC

Flislagt lekkert bad pusset opp i august 2025 av fagfolk. Baderommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/ hjørne. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt. Vindu i våtsone er fuktbestandig. Det er naturlig ventilering med godt avtrekk.

OVERFLATER

Vegger: parkett og malte fliser.

Gulv: malte plater.

Tak: malte flater.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

HVITEVARER

Disse medfølger salget: kombi tørk og vaskemaskin, oppvaskmaskin, kombi mikro og stekeovn, stekeovn, kombikjøleskap og frys og steketopp og benkeventilator. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Integrert kleskap på kontoret medfølger salget. Speil montert på vegg i stue og i inngangsparti, klesskap på gjesterom, garderobehyller i entre og biogasspeis medfølger ikke salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 5 kvm. Mrk. 445.

4. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 og katt.

6. etasje

BRA-e: 6 m² Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 6 kvm. Mrk. 445.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 6 kvm.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, sykkelparkering, sykkelbod, barnevogngarasjer og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 590 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 146,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Oppvarming og varmtvann (a-konto), vaktmestertjenester, trappevask, betjening av fellesgjeld, brukk av fellesvaskeri, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt øvrig drift og vedlikehold m.m.

Herav:

Akonto varmtvann: 630,-

Felleskostnader: 5 515,65,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. Felleskostnadene ble den 01.05-2026 økt med 25% som følge av vindusprosjektet. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 636 621,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 7 590 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-

- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forhåndsavklaring av forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning kr. 7 823 909,-

Av dette utgjør kr. 224 413,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/222/67:

25.05.1948 - Dokumentnr: 301710 - Bestemmelse om veg

Best. om lekeplasser m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43068 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1946 - Dokumentnr: 301879 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:222 Bnr:188

FRASKILT FRA FLERE BNR

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6593640

OM BORETTSLAGET

Brochmannsgata Borettslag består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget består av to boligblokker i 5 etasjer, i Brochmannsgt 12 og 14.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er

PricewaterhouseCoopers AS.

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over boligen din, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan kommunisere med styret og andre andelseiere via Vibbo.

<https://vibbo.no/brochmannsgata/om>

Fellesvaskeri er inkl i felleskostnadene. Det er et vaskeri med to industrivaskemaskiner, en industritørletrommel og et tørkerom. Det er i tilbygget i enden av blokk 14.

Det er sykkelparkering utenfor blokken. I tillegg har vi sykkelparkering i kjelleren. Det er en felles bod på hverside av trappen

I følge selger kan man låne partytelt i borettslaget som rommer 50 – 60 personer, bord (12) og stoler (20) og benker (5) for 1000 NOK.

Styrets årsrapport

Markeringer og sammenkomster:

Den årlige sommerfesten ble avholdt 30 august. Åpningen ble høytidelig markert med eget husorkester som marsjerte rundt borettslaget. Det var godt oppmøte, og en god spredning blant de fremmøtte både i alder og botid. I år som i fjor ble det arrangert kakekonkurranse mellom oppgangene. Den tradisjonsrike julegranterningen fant sted 1. søndag i advent med gang rundt juletreet, musikkinnslag, gløgg og pepperkaker og fyr på bålpanna. Til og med nissen kom på besøk med overraskelser til de minste. Oppmøtet var godt, og både små og store hadde en fin opplevelse. Stor takk til trivselskomiteen som stod for begge årets arrangementer.

Dugnad:

Det ble avholdt dugnad høst og vår, med godt oppmøte. Høstdugnaden hadde fokus på å ferdigstille det langvarige arbeidet med å tømme samtlige fellesboder og fellesarealer i kjeller og på loft i nr. 12 og nr. 14 for søppel og hensatte ting. Dette har vært en planlagt opprydding hvor styret har benyttet dugnadene over flere år til dette formålet. Som vanlig ble dugnadene avsluttet med pølser, kake og kaffe. Containere ble bestilt som vanlig.

Vedlikehold:

Driftsårets 2025/26 har vært preget av planlegging og gjennomføring av utskifting av vinder og balkongdører. Prosjektet ble formelt vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2025. Oppstart for prosjektet var i februar, og det er planlagt ferdigstilt i mai/juni. Høsten 2025 ble det gjennomført en midlertidig utbedring av skader på murpuss på endeveggen av nr. 14 mot Brochmannsgate. Dette er en midlertidig utbedring for å unngå fuktskader i isolasjonen som ligger under murpussen. Styret antar at endeveggen må permanent utbedres i løpet av de neste 1-2 årene. Utover dette har det vært løpende ordinært vedlikehold.

Skadedyr:

I 2025/26 er det ikke meldt om vesentlige forhold rundt skadedyr som sølvkre, skjeggkre eller liknende i borettslaget. Sølvkre er ikke uvanlig i borettslag, men meld fra til styret dersom du mener antallet er uvanlig eller om du er usikker. Bruk av limfeller er effektivt både for kartlegging av omfang og bekjemping i egen regi. Brochmannsgata Borettslag Borettslaget har en generell avtale med Anticimex for bekjemping av skadedyr (gnagere). Det er flere ting den enkelte andelseier kan bidra med for å begrense rotter i borettslaget: God avfallshåndtering er vesentlig, og det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer i oppganger eller utenfor blokkene. Søppel må kastes i søppelhuset, og mat skal ikke bli liggende på borettslagets eiendom, ei heller som fuglemat på bakken. Styret oppfordrer alle om ikke å mate endene i området, da dette lett blir rottemat istedenfor. Det er også viktig at nedfallsfrukt ikke blir liggende på bakken, men plukkes opp og kastes i søpla.

Kildesortering:

Vi har enkelte problemer med at papirsøppelet blir fullt før kommunen tømmer. Det er kun mulig å bestille tømning en gang i uken, og vi har begrenset plass til papircontainere i søppelrommet. Per i dag er det 5 container

til papirsøppel, og disse byttes/rulleres 2-3 ganger i uken etter hvert som de fylles opp. Styret minner om at pappemballasje må rives i små biter før det kastes. Dersom dette ikke gjøres vil røret tilstoppes. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å levere større mengder papir og papp ved møbelinnkjøp, oppussing osv. på gjenbruksstasjonen. Vi ber særlig om at pappesker fra ODA levers i retur til ODA ved neste matlevering, og ikke kastes som papirsøppel.

Fellesboder:

Fellesbodene skal fortrinnsvis brukes til fritidsutstyr. Styret minner om at søppel, møbler, bildekk og liknende ikke skal settes på fellesareal. Oppbevar dette i egen bod i påvente av dugnad og container, eller lever det på en gjenbruksstasjon.

Dyrehold:

Det er utarbeidet et skriv om borettslagets holdning til dyrehold, som sendes megler og kjøper ved godkjenning av ny andelseier i borettslaget. Andelseiere som etter søknad får godkjent dyrehold må signere en dyreholdserklæring. Andelseierne skal søke styret før dyr anskaffes.

Grøntanlegget/Hagen:

Styret har et godt samarbeid med Hageform, og ser at anlegget har godt av fagmessig stell. I forbindelse med vindusbytte har det oppstått flere skader på uteområdet. Både trær, busker, plen, bedd, kantstein og heller har blitt ødelagt eller fått større skader. Alle skader skal i utgangspunktet utbedres.

Brøyting/strøing:

Borettslaget har en avtale med Gamle Oslo Servicesentral om brøyting og strøing.

Vaktmester:

Borettslaget har en avtale med Gamle Oslo Servicesentral om ordinære vaktmestertjenester. Tilleggstjenester bestilles etter behov. I likhet med tidligere er det mulig for beboere å bestille individuelle tjenester fra vaktmester. Dersom annet ikke er avtalt, må den enkelte andelseier påregne å måtte betale for individuelt bestilte tjenester selv. Informasjon om telefonnummer og åpningstider henger på tavlene i oppgangene.

Renhold:

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold om ukentlig renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt:

Systemnøkler bestilles av den enkelte andelseier fra R. Bergersen via nettløsning (se Vibbo). Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles via styret. Alle skal ha like postkasseskilt (hvit bakgrunn med sort skrift), og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no. Reparasjon og vedlikehold av lås i leilighetsdør bekostes av den enkelte andelseier.

Tagging:

Borettslaget har serviceavtale med Alliero om fjerning av tagging.

Fibernet fra Global Connect:

Borettslaget har installert fiber inn til alle leiligheter, og anlegget ble oppgradert sommeren 2023. Det er ingen felles avtale for kabel-tv i borettslaget, og den enkelte andelseier ordner selv med løsninger for TV- og internett.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet:

Brochmannsgata Borettslag Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar

internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Generell vernerunde for eiendommen er gjennomført våren 2026, og rapporten er behandlet og godkjent av styret. Det var ingen store feil eller mangler som måtte utbedres.

Det er inngått egen avtale med Lekeplassinspektøren as om årlig kontroll av lekeplass, og kontroll ble utført høsten 2025. Rapporten viste ingen kritiske feil eller mangler, og lekeplassen er trygg i bruk. Jf. avtale med Honeywell Nordic Services om årlig service på brannvarslingsanlegget, er test og service gjennomført i januar 2026, og ny kontroll er bestilt per januar 2027. Anlegget er ikke koblet opp mot brann- og redningstjenesten. Ingen skal resette utløst alarm uten å først sjekke på tavlen hvor alarmen er utløst, og om alarmen er reell eller ikke. Ved oppdaget brann skal det ALLTID ringes 113 umiddelbart. Alarmen skal da ikke slås av og alle beboere skal evakuere bygningen til brannmannskap gir beskjed om at faren er over.

Det ble i 2021 inngått avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarslere og brannslukkere hos andelseierne annethvert år, og kontroll ble foretatt høsten 2025. Feil og mangler er fulgt opp.

Styret har utarbeidet et brannkonsept for borettslaget, som dokumenterer rutiner og tiltak som gjøres for å hindre brann. I tillegg til en beskrivelse av rutiner og tiltak, består brannkonseptet av branninstruks for borettslaget, årlig infoskriv til andelseierne, årshjul for styrearbeidet som viser tiltak gjennom året, samt en oversikt over skilt og varslings- og slukkeutstyr.

Parkering og kjøring på eiendommen gir risiko for skader. Flere benytter seg av tjenester for hjemkjøring av mat og matvarer, og det har også vært flere oppussingsprosjekter med nødvendige besøk av håndverkerbiler og så videre. Kjøring på eiendommen skal holdes på et minimum, og begrenses til av- og pålessing. Hele borettslaget er å anse som område for gang- og sykkel og skal være trygt lekeområde for barn. Matleverandører skal ikke kjøre inn på eiendommen. Håndverkere som er bestilt av beboere kan kun parkere på eiendommen for av- og pålessing, og må eller benytte gateparkering. Det er beboers ansvar å påse at dette følges opp. Bommen skal gi økt trygghet i uteområdene, og skal alltid være lukket.

Fra styreleder på mail 15.06-2026: Vi har bestilt ny vedlikeholdsplan da inneværende, 2021-26, er fullført. Vi vet ikke hvilke tiltak som er nødvendig videre, og kan ikke gi noen garantier knyttet til en ev endring i felleskostnader og fellesgjeld. Rørsystem knyttet til radiatorer i nr. 14 er gammelt. Usikker på hvor lenge det holder. Ny plan ikke forventet før tidligst sept. Vedrørende vindusrehabilitering vil det ikke komme ytterligere økning fellesutg. Velkommen til andelseiere som har lyst til å utvikle bomiljøet videre. Flere dyrkekasser og uteplasser planlagt, en hage-oppgradering likeså.

INNSKUDD

Kr. 2 600,-

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 224 413,- pr. 08.06.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Borettslaget har ett lån med følgende vilkår per 08.06.2026:

Lånummer: OBOS-banken AS-98208201484

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Innfrielsesdato: 30.07.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: Kr. 3 846 575,-

Andel av saldo: Kr. 64 406,80,-
Kapitalkostnader: 521,29,-
In-avtale: Nei

Lånenummer: OBOS-banken AS-98208700898
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: Kr. 9 555 002,-
Andel av saldo: Kr. 160 005,73,-
Kapitalkostnader: 1 101,10,-
In-avtale: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 46 946,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. I forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører ble det vedtatt et låneopptak på 9,5 mill. og bruk av 1 mill. av oppsparte midler (egenkapital). Låneopptaket medførte at felleskostnadene for den enkelte andelseier økte med ca. 25% med virkning fra mai 2026.

Årsresultatet i 2025 var på kr. 196 102,- og i 2024 på kr. 321 227,-.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, slik det er regulert i gjeldende lovgivning. Det skal sendes søknad til styret før dyr anskaffes, og styret vurderer om tillatelse kan gis etter loven, med juridisk bistand etter behov.

Dersom dyrehold innvilges, skal andelseier signere borettslagets dyreholdserklæring og returnere den til styret. En tillatelse til dyrehold vil ikke være aktiv før dette er gjort.

Andelseierne skal søke styret om tillatelse ved pass av ikke hjemmehørende dyr i borettslagets eiendom dersom varigheten av passet overstiger 5 sammenhengende dager.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom hele året, og eiendommen skal ikke brukes til generell lufting av hund. Det forventes ellers at den som får innvilget søknad om dyrehold, kjenner til dyrevelferdsloven. Reglene om lufting og båndtvang gjelder også for besøkende med hund.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtektene som er verdt å bemerke seg:

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

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antennener, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Den enkelte andelseier plikter også å vedlikeholde lås i leilighetens inngangsdør og forestå reparasjoner av denne for egen regning. Dette gjelder imidlertid ikke dersom reparasjon følger av garanti eller utskifting/rehabilitering i borettslagets regi jf pkt 5-2 seksjon (3).

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Bestemmelser i husordensreglene som er verdt å bemerke seg:
Sykler og barnevogner skal fortrinnsvis plasseres i fellesbodene.

Sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres i egen bod.

Motorsykler og mopeder kan parkeres på fyrhustaket etter forutgående søknad til styret

Unødig bilkjøring og -parkering på eiendommen er ikke tillatt, utover det som er nødvendig for av-/pålessing.

Vern om plener og beplantninger.

Styret anmoder andelseierne om å ikke mate fugler på eiendommen, da matrester tiltrekker rotter og mus. Risting/lufting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesområdene og slukk lyset etter bruk.
Hærverk og skader på borettslagets eiendom kan føre til økonomisk ansvar etter vanlige erstatningsrettslige regler

Barnevogner kan settes under trappeløp, men skal ikke hindre fri ferdsel. Ikke la det ligge matrester i barnevognene.

Vinduer i trapperom og kjellere, og takluker på loftene skal som hovedregel være lukket, og alltid ved nedbør. Den som åpner vinduer i fellesarealene for lufting er ansvarlig for å lukke igjen etter seg.

Sørg for at ventilasjonsåpning over vinduene i leilighetene ikke er tildekket eller tettet og dermed hindrer luftsirkulasjon. Tette leiligheter kan medføre mugg og fukt, som kan skade bygningen og gi helseplager.

Vær oppmerksom på fare for vannskader. Alle andelseiere bør rense sluk på bad regelmessig, og sørge for at rør og avløp ikke tilstoppes. Andelseier vil kunne bli holdt ansvarlig for vannskader som følge av tett sluk. Selv om borettslagets bygningsforsikring dekker skade, vil andelseier kunne bli ilagt egenandel, dersom skaden skyldes andelseiers manglende vedlikehold.

Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller liknende må utføres fagmessig. Det samme gjelder elektriske arbeider. Andelseier er ansvarlig for skader som følge av ufagmessig utført arbeid.

Stoppekranene for hver leilighet finnes under benkeskap i vegg mellom bad og kjøkken. I nr. 14 er det stoppekran for fyringsanlegget i garderobeskapet i entreen.

Bygningsmessige endringer i leiligheten som berører konstruksjonen og/eller vannførende rør skal ikke foretas uten styrets forutgående godkjenning. Søknad med tegninger, og eventuelle godkjenninger og anbefalinger fra plan- og bygningsmyndighetene, sendes borettslagets styre i god tid før arbeidene er tenkt utført.

Selv om plan- og bygningsmyndighetene ikke har merknader til de planene som foreligger, kan styret nekte iverksetting dersom interne forhold ellers tilsier at gjennomføring vil kunne være en uforholdsmessig belastning eller risiko for eiendommen og øvrige andelseiere.

Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen, jf. vedtektene 4-3 (3). De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester for tjenester på vegne av borettslaget, med mindre vaktmester må kontaktes hurtig på grunn av fare for liv og helse eller skader på eiendommen. Andelseiere som ønsker å bruke vaktmester til private oppdrag, må selv betale for dette.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum | | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse | kr. 0,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr | kr. 7 290,- | (inkl. mva.) |
| Markedspakke | kr. 21 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. 3 900,- | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing | kr. 2 000,- | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel

hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 10.06-2026

Egenerklæringsskjema, datert 14.06-2026

Boliginformasjon, datert 08.06-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor

budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BROCHMANNS GATE 14C

Tilstandsrapport, datert 10.06-2026

Egenerklærings skjema, datert 14.06-2026

Boliginformasjon, datert 08.06-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Brochmanns gate 14 C, 0470 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 222, bnr. 67
- # Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 16592-1911

Eiendomsverdi ref nr: QB1673

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Oppusset og modernisert i de senere år. Fremstår som moderne og velholdt.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimateknikk kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2026 PVC baderomsvindu.

Balkongdør med 3-lags glass i trekarm.

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Overliggende tredekke.

Størrelse ca 7.

Utelys og infravarmen- ikke tilkoblet strøm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og malte fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørgarderobe på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2025 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Det er naturlig ventilering med godt avtrekk. Mulig mekanisk anlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt med dokumentasjon i 2025.

Murvegger tillater ikke hulltagning.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpekompositt med underlimt oppvaskkum.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombi micro, stekeovn m/damp, vaskemaskin/tørk, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det bemerkes sprekk i en fryseskuff.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.

Det er avløpsrør av støpejern. MA.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker-kjøper nytt.

Flere røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

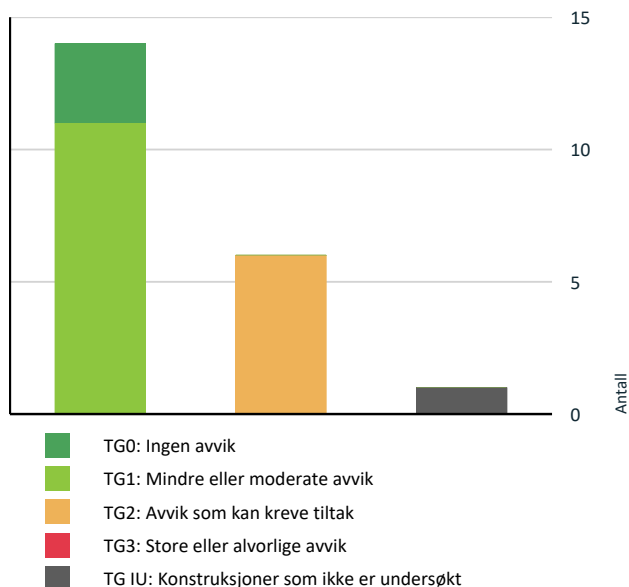
Andelsleilighet

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

Mindre endringer-åpnet kjøkkenvegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

❗ Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

❗ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

❗ Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | |
|---------------|---|
| Ombygging | Mindre endret fra opprinnelig løsning. Åpnet kjøkkenvegg. |
| Modernisering | Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen. |



Klassifisert entredør



Bruksmerker/småskader i entredøren.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2026 PVC baderomsvindu.

Årstall: 2026 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Beskrivelse
Balkongdør med 3-lags glass i trekarm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Bruksmerker/småskader i entredøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ingen akutte tiltak nødvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Overliggende tredekke. Størrelse ca 7. Utelys og infravarmer- ikke tilkoblet strøm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og malte fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre bruksslitte overflater på soveromsgulvene. Det bemerkes bom/hullrom i flere entrefliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

Tilstandsrapport



Bom/hullrom under flere entrefliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på soveromsgulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vindu i våtsone er fuktbestandig.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



Sluk i dusjsone.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2025 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



Rørpropp i servantskap

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med godt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt med dokumentasjon i 2025. Murvegger tillater ikke hulltagning.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpekompositt med underlimt oppvaskkum.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombi micro, stekeovn m/damp, vaskemaskin/tørk, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det bemerkes sprekk i en fryseskuff.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



Rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. MA.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



Nye avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre radiatorer og rør



Rørsystem bak kott i entre

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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.
2019 Kun el på soverom som er ikke skiftet ut iflg. eier.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fra begge jobber i 2019 og 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

6 kg brannslukker-kjøper nytt.
Flere røykvarslere.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

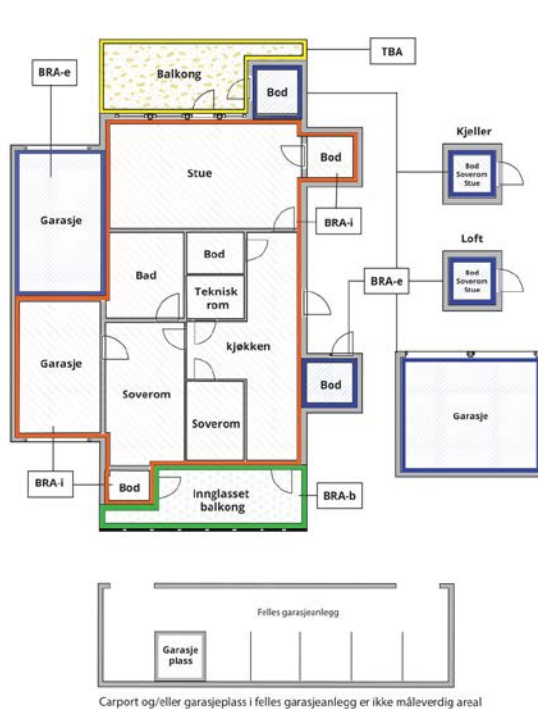
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | | 6 | | 6 | |
| 4. Etasje | 66 | | | 66 | 7 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| SUM | 66 | 11 | | | 7 |
| SUM BRA | 77 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | | Bod | |
| 4. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, kott | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 258 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 5 kvm. Mrk. 445.

Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 6 kvm. Mrk. 445.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer-åpnet kjøkkenvegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|------------------------|
| 10.6.2026 | Tore Jan Fevang Henriette Fogh Lundekvam | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 222 | 67 | | 0 | 1976.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Brochmanns gate 14 C

Hjemmelshaver

Brockmannsgate Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 445/BROCKMANNSGATE BORETTSLAG | 948318245 | 445 | OBOS | Lundekvam Henriette Fogh |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 47 | 100 | 2 600 | 46 946 31.12.2025 | 65 548 31.12.2025 |

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

I leiligheten.

2019: Nytt HTH kjøkken, slip av gulv mm.

2025: Nytt rehabilitert badrom.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget.

1989 Skiftet vinduer.

1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.
1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).
1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.
1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.
1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.
1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.
2000 Rehabilitering av samtlige badedrom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.
2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.
2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.
2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.
2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel. 2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.
2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.
2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.
2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14. 2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet. 2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper. Brochmannsgata Borettslag
2012 Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.
2013 Spyling av avløpsrør.
2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.
2015 Reparatert og lagt ny dreneringspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.
2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene Nye slokkeapparater til alle andelseiere Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12). Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.
2017 Nye låskasser med slug til alle fellesdører Ny galvanisert ståldør til søppelrommet Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.
2018 Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.
2019 Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus.
2020 Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kattetoalett. Montering av netting over sandkasse. El-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.
2021 Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær. Nytt låssystem i hele borettslaget. Utbedring av lekkasje på vannledning. Utbedring av trykktap i vannleveranse. Montering av ny bom. Rens og reparasjon av takrenner.
2022 Skifte av stoppekraner og energimålere i alle andeler i nr. 14 (Techem/Assemblin). Montering av lys med bevegelsessensor i vaskeriet. El-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealene. Alle kontaktpunkter for brannalarmanlegget er ettersatt og utbedret. Busker i hagen er grundig beskåret for bedre vekst. Inngått serviceavtale for lås (Bergersen) 2023 Montering av sykkelramper i trapp til kjellere. Branntetting i etasjeskillere i kjellerne. Radonmåling. Kontroll av brannutstyr hos andelseierne. Innkjøp slokkeutstyr til kjellerinnganger, og montering av skilt for nødutganger. Service på låser i fellesdører. Rens av ventilasjonskanaler hos andelseierne.
2024 Utbedring av vaskemaskin (stor) i fellesvaskeriet.
2025 Oppussing av fellesvaskeri. Maling av vegger, innkjøp av nye skap og benker og annet interiør. Innkjøp av ny varmtvannsbereder. Midlertidig utbedring av murpuss på endevegg nr. 14 mot Brochmannsgate.
2026 Utskifting av vinder og balkongdører. Alle vinduer i borettslaget byttes med unntak av oppgangene, takvinduene og gavlvinduene. Nytt rekkverk i oppkjørsel etter av det gamle ble skadet i påkjørsel. Service på låser i fellesdørene. Montering av smekklåser på alle kjellerdører.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6593640

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Felles forsikring for borettslaget.

Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 14.06.2026 | Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 08.06.2026 | Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 09.06.2026 | Påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 11.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ekspedisjons-dokument | 09.10.1945 | Oslo Kommune | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Oslo Kommune Utydelig datering | Gjennomgått | | Nei |
| HTH kjøkkenordre | 07.06.2019 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kjell Atle Skårer | 06.08.2019 | Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken. | Gjennomgått | | Nei |
| Kjell Atle Skårer | 15.07.2019 | Mrk. Div. rehabilitering leilighet. | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring-Elektriker gruppen AS | 15.07.2019 | Installasjon kjøkken HTH, ombygning nytt fordelingsskap, utvidelse fra 2 til 3 fase. | Gjennomgått | | Nei |
| Norsk Rørservice AS | 01.08.2025 | Full FDV dokumentasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring-SG ELEKTRIKER AS | 01.09.2025 | -Ny varmekabel -Stikk ved servant samt opplegg til speil/Stikk ved servant -Nye jordfeil automater sikringskap | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 15.06.2026 | |
| 2 | 15.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB1673>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| Notar Gamle Oslo | |
| Oppdragsnr. | |
| 18-0032/26 | |
| Selger 1 navn | |
| Henriette Fogh Lundekvam | |
| Gateadresse | |
| Brochmanns gate 14C | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0470 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2018 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 8 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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: HFL

1

Document reference: 18-0032/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2026: Utskifting av vinder og balkongdører i alle leiligheter. 2020: Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerens. 2015: Reparert og lagt ny dreningsspapp rund begge blokkene. 1996: Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Arbeid utført av : I regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Gjennom borettslaget har det blitt gjort ulike vedlikehold av eiendommen. Viser til styret for informasjon om firma

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

Beskrivelse

Takstmann har gjennomført en tilstandsvurdering. henviser til tilstandsrapport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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 |
|-----------------------------|--|----------------------------|--|
| Henriette Fogh Lundekvam | f8c56935d59888dc9f555 4df1efa99b954ad84ae | 14.06.2026 15:25:50 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 18-0032/26

- 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>

Deres ref.: 18-0032/26 . Vår ref.: 0029-1-445

Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BROCHMANNSGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948318245
Andelseier: Lundekvam, Henriette Fogh
Medeier:
Leilighetsnummer: 445
Adresse: Brochmanns Gate 14 C, 0470 OSLO
Andelsnummer: 47
Gnr. 222
Bnr. 67

Borettsinnskudd: Kr. 2 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6593640.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt økning av felleskostnader med 25% fra 01.05.2026 som følge av vindusprosjektet som ble vedtatt 02.12.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Kjente fremtidige rehabiliteringsprosjekter eller større vedlikehold: Styret har en egen vedlikeholdsplan for borettslaget, både kortsiktig og langsiktig. Se siste årsberetning og kontakt styret for mer utfyllende informasjon om vedlikehold og vedlikeholdsplaner fremover. På ekstraordinær generalforsamling 02.12.2025 ble det vedtatt utskiftning av vinduer og balkongsdører. Prosjektet skal finansieres med låneopptak i tillegg til oppsparte midler. Estimert låneopptak 9,6 millioner. Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke som følge av tiltaket. I månedsskiftet mars/ april 2026 ble 1. delutbetaling på kr 6 000 000 utbetalt og fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken. 2. delutbetaling på kr 3 600 000 utbetalt 18.mai og fordelt på eierne etter felleskostnadsbrøken. Se innkalling og protokoll for mer informasjon. Energiavregning: Det er varmeregnskap i borettslaget med avregning en gang pr år. Andelseier skal fylle ut eierskifteskjema for avregning ved eierskifte. Blokk 12 har avregning (strøm varmtvann) hos Ista og Blokk 14 har avregning (fjernvarme) hos Techem. Ved spørsmål avregning Ista kan beboerne henvende seg enten på tlf. 04782 eller support@ista.no. Beboere med tilgang til ista Online kan laste ned istas app, og følge med på sitt forbruk gjennom året. Det er også listet opp svar på en del spørsmål på Istas hjemmesider. Eierskifter på leilighetene (navn og dato for eierskifte) endres av Ista i forbindelse med årlig avregning, basert på lister fra forretningsfører. Avregning techem: OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings skjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no>> Garasje/parkering: Det følger ingen parkering- eller garasjeplass til borettslagets andeler. Bod: Alle leiligheter har egen bod. Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/brochmannsgata> og e-postadresse brochmannsgt@styrommet.no Nøkler: Systemnøkler og skilt til calling-anlegget bestilles hos styret, systemnøkler bekostes av den enkelte. Alle skal ha like postkasseskilt og er opp til hver enkelt andelseier å anskaffe. Husdyrhold: Det er kun tillatt når gode grunner taler for

det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare ""gode grunner"" og ""ulempe"". Det skal søkes styret om husdyrhold ved pass av andres dyr i borettslagets leiligheter med varighet over fem dager. AirBNB: Styret er kjent med at det har vært noe utleie over tjenesten Airbnb i borettslaget, med gjennomtrekk av folk, støy, og usikkerhet blant andre andelseiere som resultat. Styret viser til hurordensregler og vedtekter som gjelder dette. Styret understreker at pensjonatliknende virksomhet ikke er ønskelig. Radonmåling 2019: Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapport. Asplan Viak har gitt styret anbefalinger knyttet til fremtidige endringer av bærevegg i leilighetene. Anbefalingene går på type bjelke (størrelse/dimensjon) og maksimal bredde og høyde som kan åpnes opp for den enkelte leilighet. Andelseiere som ønsker å endre bærevegg må følge disse anbefalingene, og de skal følge med til Plan- og bygningsetaten som del av den søknaden andelseieren må sende. Anbefalingen fås ved henvendelse til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenr.: | 98208201484 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 3 846 575,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2041 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenr.: | 98208700898 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 9 555 002,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2046 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 145,65,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| Akonto varmtvann - Techem nr.14 | 630,00 | |
| Felleskostnader | 5 515,65 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 500,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 889,- |
| Annen formue: | 46 946,- |
| Gjeld: | 65 548,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98208201484 |
| Restsaldo: | 64 406,80 |
| Kapitalkostnader: | 521,29 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98208700898 |
| Restsaldo: | 160 005,73 |
| Kapitalkostnader: | 1 101,10 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 224 412,53,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjopp@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Alf Waage, e-post: brochmannsgt@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 29

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. juni 2026 kl. 18:00, Treschows hus, Treschows gate 2a.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir avholdt beboermøte før generalforsamlingen, fra kl. 17.00 til kl. 17.45.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om årlig disposisjonsramme til trivselskomiteen
7. Forslag om opprettelse av trivselsfond
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alf Waage er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 29 BROCKMANNSGATE BORETTSLAG - revisjonsberetning 2025.pdf

2. s. 0029 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Forslag om årlig disposisjonsramme til trivselskomiteen

Forslag fremmet av:

Marco Demian Vitanza

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi i trivselskomiteen arrangerer julegrantenning, sommerfesten og andre, mindre arrangement. En betydelig andel av beboerne benytter seg av disse tilbudene som har gjort at mange blir bedre kjent. Vi har gjort noen investeringer i telt og bord som selvfølgelig har vært vurdert og godkjent av styret. Nå behøver vi trolig ingen større investeringer på overskuelig fremtid, men vi har fortsatt mindre utgifter til hvert av arrangementene. For å gjøre behandlingen av disse så smidig som mulig ønsker vi handlingsrom opp til 10 000 kroner per år uten at de enkelte innkjøpene må godkjennes av styret. Dette går da til juletre, gløgg/kaffe, snacks, julegodteri til barna, pynt, underholdning, barneleker og lignende. Vi sender fakturaer og kvitteringer til styret, så de vil fortsatt ha oversikt og kontroll. Dette gjør arbeidet i trivselskomiteen smidigere og mer motiverende, og det letter også styret for plikten til å vurdere hvert enkelt lille innkjøp komiteen gjør.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner og setter stor pris på arbeidet trivselskomiteen gjør for borettslaget. Arrangementer som julegrantenning, sommerfest og andre sosiale tiltak bidrar til trivsel, samhold og et godt bomiljø. Det er også en lang tradisjon i borettslaget for å sette av midler til velferd og sosiale aktiviteter.

Styret er positive til at det fortsatt avsettes midler til slike formål.

Samtidig vurderer styret at forslaget er prinsipielt utfordrende. Forslaget innebærer at trivselskomiteen gis en fast årlig disposisjonsramme uten krav om godkjenning fra styret. Dette vil i praksis binde fremtidige styrer til en bestemt økonomisk ordning, og eventuelle endringer vil kreve nytt vedtak i årsmøtet. Styret mener det er uheldig å redusere fremtidige styrers handlingsrom på denne måten. Styret vil poengtere at dette ikke handler om manglende tiltro til trivselskomiteens evner til å gjøre fornuftige prioriteringer, men utelukkende om det prinsipielle i at forslaget vil redusere kommende styrers handlingsrom.

Styret erfarer at dagens ordning med trivselskomité fungerer godt. Komiteen gjennomfører gode tiltak som beboerne setter pris på. Styret ønsker å utvikle en tettere dialog med komiteen, slik at man i fellesskap kan drøfte planlagte aktiviteter og behov for midler innenfor en fleksibel ramme.

På denne bakgrunn innstiller styret ikke på forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Trivselskomiteen får disponere opp til 10 000 kroner per år til utgifter knyttet til sommerfest, julegrantenning og andre felles arrangement for beboerne uten at det krever godkjenning fra styret.

Sak 7

Forslag om opprettelse av trivselsfond

Forslag fremmet av:

Guro Ragnhild Riiber Lid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I borettslaget driver flere grupper tiltak for å ivareta og forbedre vårt bomiljø; sosial og trivselskomiteen arrangerer festlige lag, hagelaget har dyrkekasser og styret stiller i stand middag og kaffe til alle på trivelige dugnader, for å nevne noe. For å sikre at vi fortsatt har råd til å unne oss denne typen fellesgoder, som av og til vil innebære litt utgifter foreslår jeg følgende:

- Opprette et eget «trivselsfond» som beboere og grupper enkelt kan søke styret om litt økonomisk bistand fra til trivselsøkende tiltak.
- Øke fellesutgiftene med 15,- per andel per måned som skal gå til trivselsfondet.

Hvis vi alle bidrar med en liten månedlig sum vil vi ha mulighet til å fortsette å bruke småsummer på trivselstiltak uten at dette konkurrerer med viktige driftsutgifter og vedlikeholdsløst i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltak som bidrar til trivsel og fellesskap i borettslaget. Det er en lang og god tradisjon i borettslaget for å støtte sosiale aktiviteter og felles tiltak, og vi anerkjenner det viktige arbeidet som gjøres av både trivselskomiteen, hageinteresserte og andre beboerinitiativer.

Styret stiller seg også positive til intensjonen bak forslaget om å sikre forutsigbar finansiering av slike tiltak.

Samtidig vurderer styret at forslaget er prinsipielt utfordrende. En øremerket økning i felleskostnadene til et fast trivselsfond vil binde opp midler over tid og redusere styrets økonomiske handlingsrom. Styret mener det

er viktig å ha fleksibilitet til å prioritere midler ut fra borettslagets til enhver tid gjeldende behov, herunder drift, vedlikehold og andre tiltak.

Styret erfarer at dagens praksis, hvor midler til velferd og trivselstiltak vurderes fortløpende, fungerer godt og gir nødvendig balanse mellom forutsigbarhet og fleksibilitet.

Styret er likevel opptatt av å legge til rette for gode trivselsfremmende tiltak, og ønsker å videreføre og styrke dialogen både med trivselskomiteen og andre engasjerte beboere og grupper om behov og prioriteringer.

På denne bakgrunn innstiller styret ikke på forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Det opprettes et eget «trivselsfond» som beboere og grupper enkelt kan søke styret om litt økonomisk bistand fra til trivselsøkende tiltak. Fellesutgiftene økes med 15,- per andel per måned som skal gå til trivselsfondet.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 144 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år. Det skal også velges 3 styremedlemmer for 2 år. I utgangspunktet er det kun ett styremedlem på valg, men det må velges 3 stykker da Jostein Kjørstad går ut av styret før 2-årsperioden er omme, og Ingvill Nyborg, valgt som styremedlem for perioden 2025-2027, innstilles som styreleder for 1 år.

Det skal også velges varamedlemmer og valgkomite for 1 år.

Følgende kandidater som fremkommer i listen under er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingvill Marie Louise Nyborg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kim Helge Strømmen

- Nina W. Sørum
- Svein-Olav Heen-Gjone

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Dårsrøl
- Rober S Hansen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Annbjørg Leden Nytrøen
- Hans-Johan Eidstein

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingvill Nyborg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina W. Sørum
-

Styrets årsrapport

Styremøter og styresamarbeid

Styret har hatt 9 ordinære styremøter ved utgangen av april 2026, og jevnlig kontakt på digitale flater. Samarbeidet i styret har fungert bra, og varamedlemmene har deltatt aktivt både på møter og med egne oppgaver. Hovedfokus for styret dette driftsåret har vært planlegging og gjennomføring av utskifting av vinduer og balkongdører. For å sikre effektiv oppfølging av dette prosjektet har styret hatt en egen arbeidsgruppe bestående av styreleder, nestleder, og styremedlem Jostein Kjørstad. Jostein har fungert som borettslagets kontaktperson og har stått for den løpende dialogen og oppfølgingen av entreprenør og prosjektleder i OBOS. Dette har vært et stort og krevende prosjekt, og styret har derfor valgt å ikke sette i gang andre større prosjekter dette driftsåret. Styret har også hatt et ekstra fokus på innbruddssikkerhet grunnet flere innbrudd både i kjeller og via balkong de seneste månedene. I forbindelse med bytte av vinduer og balkongdører får alle 1. etasjer stålførsterkede balkongdører og låsbare vridere på kjøkkenvindu. Våren 2026 ble det også installert smekklåser på alle kjellerdører.

Forholdet til andelseierne

Det er et godt forhold og konstruktiv kommunikasjon mellom styret og andelseierne. Styret bruker Vibbo aktivt for å nå ut til andelseierne, i tillegg til informasjonsskriv i postkasser og/eller oppslag i oppgangene. Styret bruker SMS som supplerende informasjons- og varslingskanal til andelseierne, og ber om at de som ikke mottar varsler på SMS tar kontakt med OBOS for å få registrert sitt telefonnummer. Nye andelseiere blir orientert om Husordensreglene og om praktiske forhold i borettslaget. Vi anbefaler at nye andelseiere setter seg inn i regler om vasketider, praktiske forhold rundt oppussing, søknad ved ombygging, parkering på eiendommen, dyrehold osv. Det ligger mye god informasjon i Vibbo, og styret ber om at nye andelseiere takker ja til elektronisk kommunikasjon.

Markeringer og sammenkomster

Den årlige sommerfesten ble avholdt 30 august. Åpningen ble høytidelig markert med eget husorkester som marsjerte rundt borettslaget. Det var godt oppmøte, og en god spredning blant de fremmøtte både i alder og botid. I år som i fjor ble det arrangert kakekonkurranse mellom oppgangene. Den tradisjonsrike julegrantenningen fant sted 1. søndag i advent med gang rundt juletreet, musikkinnslag, gløgg og pepperkaker og fyr på blåpanna. Til og med nissen kom på besøk med overraskelser til de minste. Oppmøtet var godt, og både små og store hadde en fin opplevelse. Stor takk til trivselskomiteen som stod for begge årets arrangementer.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad høst og vår, med godt oppmøte. Høstdugnaden hadde fokus på å ferdigstille det langvarige arbeidet med å tømme samtlige fellesboder og fellesarealer i kjeller og på loft i nr. 12 og nr. 14 for søppel og hensatte ting. Dette har vært en planlagt opprydding hvor styret har benyttet dugnadene over flere år til dette formålet. Som vanlig ble dugnadene avsluttet med pølser, kake og kaffe. Containere ble bestilt som vanlig.

Vedlikehold

Driftsårets 2025/26 har vært preget av planlegging og gjennomføring av utskifting av vinduer og balkongdører. Prosjektet ble formelt vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2025. Oppstart for prosjektet var i februar, og det er planlagt ferdigstilt i mai/juni.

Høsten 2025 ble det gjennomført en midlertidig utbedring av skader på murpuss på endeveggen av nr. 14 mot Brochmannsgate. Dette er en midlertidig utbedring for å unngå fuktskader i isolasjonen som ligger under murpussen. Styret antar at endeveggen må permanent utbedres i løpet av de neste 1-2 årene.

Utover dette har det vært løpende ordinært vedlikehold.

Skadedyr

I 2025/26 er det ikke meldt om vesentlige forhold rundt skadedyr som sølvkre, skjeggkre eller liknende i

borettslaget. Sølvkre er ikke uvanlig i borettslag, men meld fra til styret dersom du mener antallet er uvanlig eller om du er usikker. Bruk av limfeller er effektivt både for kartlegging av omfang og bekjemping i egen regi. Brochmannsgata Borettslag Borettslaget har en generell avtale med Anticimex for bekjemping av skadedyr (gnagere). Det er flere ting den enkelte andelseier kan bidra med for å begrense rotter i borettslaget: God avfallshåndtering er vesentlig, og det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer i oppganger eller utenfor blokkene. Søppel må kastes i søppelhuset, og mat skal ikke bli liggende på borettslagets eiendom, ei heller som fuglemat på bakken. Styret oppfordrer alle om ikke å mate endene i området, da dette lett blir rottemat istedenfor. Det er også viktig at nedfallsfrukt ikke blir liggende på bakken, men plukkes opp og kastes i søpla.

Kildesortering

Vi har enkelte problemer med at papirsøppelet blir fullt før kommunen tømmer. Det er kun mulig å bestille tømning en gang i uken, og vi har begrenset plass til papircontainere i søppelrommet. Per i dag er det 5 containere til papirsøppel, og disse byttes/rulleres 2-3 ganger i uken etter hvert som de fylles opp. Styret minner om at pappemballasje må rives i små biter før det kastes. Dersom dette ikke gjøres vil røret tilstoppes. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å levere større mengder papir og papp ved møbelinnkjøp, oppussing osv. på gjenbruksstasjonen. Vi ber særlig om at pappesker fra ODA levers i retur til ODA ved neste matlevering, og ikke kastes som papirsøppel.

Fellesboder

Fellesbodene skal fortrinnsvis brukes til fritidsutstyr. Styret minner om at søppel, møbler, bildekk og liknende ikke skal settes på fellesareal. Oppbevar dette i egen bod i påvente av dugnad og container, eller lever det på en gjenbruksstasjon.

Dyrehold

Det er utarbeidet et skriv om borettslagets holdning til dyrehold, som sendes megler og kjøper ved godkjenning av ny andelseier i borettslaget. Andelseiere som etter søknad får godkjent dyrehold må signere en dyreholdserklæring. Andelseierne skal søke styret før dyr anskaffes.

Økonomi

Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. I forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører ble det vedtatt et låneopptak på 9,5 mill. og bruk av 1 mill. av oppsparte midler (egenkapital). Låneopptaket medførte at felleskostnadene for den enkelte andelseier økte med ca. 25% med virkning fra mai 2026.

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over boligen din, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan kommunisere med styret og andre andelseiere via Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Grøntanlegget/Hagen

Styret har et godt samarbeid med Hageform, og ser at anlegget har godt av fagmessig stell. I forbindelse med vindusbytte har det oppstått flere skader på uteområdet. Både trær, busker, plen, bedd, kantstein og heller har blitt ødelagt eller fått større skader. Alle skader skal i utgangspunktet utbedres.

Brøyting/strøing

Borettslaget har en avtale med Gamle Oslo Servicesentral om brøyting og strøing.

Vaktmester

Borettslaget har en avtale med Gamle Oslo Servicesentral om ordinære vaktmestertjenester. Tilleggstjenester

bestilles etter behov. I likhet med tidligere er det mulig for beboere å bestille individuelle tjenester fra vaktmester. Dersom annet ikke er avtalt, må den enkelte andelseier påregne å måtte betale for individuelt bestilte tjenester selv. Informasjon om telefonnummer og åpningstider henger på tavlene i oppgangene.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold om ukentlig renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles av den enkelte andelseier fra R. Bergersen via nettløsning (se Vibbo). Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles via styret. Alle skal ha like postkasseskilt (hvit bakgrunn med sort skrift), og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no. Reparasjon og vedlikehold av lås i leilighetsdør bekostes av den enkelte andelseier.

Tagging

Borettslaget har serviceavtale med Alliero om fjerning av tagging.

Fibernetts fra Global Connect

Borettslaget har installert fiber inn til alle leiligheter, og anlegget ble oppgradert sommeren 2023. Det er ingen felles avtale for kabel-tv i borettslaget, og den enkelte andelseier ordner selv med løsninger for TV- og internett.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Der aldersfradraget overstiger andelseiers egenandel, er det innarbeidet praksis i borettslaget at andelseier kan ilegges å dekke fradraget ved ønske om å benytte forsikringen. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Borettslaget har anskaffet slikt utstyr til den enkelte andelseier, og det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er montert sløkkeapparat ved innganger til loft og kjellere, og rømningsveier er merket med selvlysende skilt. Branninstruks er hengt opp i alle oppganger og publisert i Vibbo.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Brochmannsgata Borettslag Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Generell vernerunde for eiendommen er gjennomført våren 2026, og rapporten er behandlet og godkjent av styret. Det var ingen store feil eller mangler som måtte utbedres.

Det er inngått egen avtale med Lekeplassinspektøren as om årlig kontroll av lekeplass, og kontroll ble utført høsten 2025. Rapporten viste ingen kritiske feil eller mangler, og lekeplassen er trygg i bruk.

Jf. avtale med Honeywell Nordic Services om årlig service på brannvarslingsanlegget, er test og service gjennomført i januar 2026, og ny kontroll er bestilt per januar 2027. Anlegget er ikke koblet opp mot brann- og redningstjenesten. Ingen skal resette utløst alarm uten å først sjekke på tavlen hvor alarmen er utløst, og om alarmen er reell eller ikke. Ved oppdaget brann skal det ALLTID ringes 113 umiddelbart. Alarmen skal da ikke slås av og alle beboere skal evakuere bygningen til brannmannskap gir beskjed om at faren er over.

Det ble i 2021 inngått avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarslere og brannslukkere hos andelseierne annethvert år, og kontroll ble foretatt høsten 2025. Feil og mangler er fulgt opp.

Styret har utarbeidet et brannkonsept for borettslaget, som dokumenterer rutiner og tiltak som gjøres for å hindre brann. I tillegg til en beskrivelse av rutiner og tiltak, består brannkonseptet av branninstruks for borettslaget, årlig infoskriv til andelseierne, årshjul for styrearbeidet som viser tiltak gjennom året, samt en oversikt over skilt og varslings- og slokkeutstyr.

Alle andelseiere oppfordres til å ha et høyt bevissthetsnivå rundt brannrisiko, og sette seg inn i bruken av slokkeapparat og rutiner for rømming. Styret orienterer jevnlig om brannvern og brann sikkerhet, og branninstruks er tilgjengelig i oppgangene.

Parkering og kjøring på eiendommen gir risiko for skader. Flere benytter seg av tjenester for hjemkjøring av mat og matvarer, og det har også vært flere oppussingsprosjekter med nødvendige besøk av håndverkerbiler og så videre. Kjøring på eiendommen skal holdes på et minimum, og begrenses til av- og pålessing. Hele borettslaget er å anse som område for gang- og sykkel og skal være trygt lekeområde for barn. Matleverandører skal ikke kjøre inn på eiendommen. Håndverkere som er bestilt av beboere kan kun parkere på eiendommen for av- og pålessing, og må eller benytte gateparkering. Det er beboers ansvar å påse at dette følges opp. Bommen skal gi økt trygghet i uteområdene, og skal alltid være lukket.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. Ved korttidsutleie ber vi om at øvrige beboere i oppgangen varsles. Leietakere (korttidsutleie) har ikke **tilgang til å benytte fellesvaskeri eller øvrige fellesarealer ute eller inne.**

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Radon og egenerklæringsskjema ved salg

Radonmåling er utført i 2016, og igjen i starten av 2024 i samtlige leiligheter i første etasje. Både 2016-rapporten og 2024-rapporten viste årsmiddelverdier godt under anbefalt tiltaksgrense i alle leiligheter. Radonmåling bør gjennomføres ca. hvert 10ende år.

Større vedlikehold og rehabilitering

1989 Skiftet vinduer.

1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.

1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).

1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.

1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.

1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.

1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.

2000 Rehabilitering av samtlige baderom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.

2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.

2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.

2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.

2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel. 2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.

2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.

2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset.

Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.

2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14. 2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet. 2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper. Brochmannsgata Borettslag

2012 Installerer av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.

2013 Spyling av avløpsrør.

2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.

2015 Reparert og lagt ny dreningsspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.

2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene Nye slokkeapparater til alle andelseiere Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12). Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.

2017 Nye låskasser med slug til alle fellesdører Ny galvanisert ståldør til søppelrommet Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.

2018 Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.

2019 Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus.

2020 Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerrens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kattetoalett. Montering av netting over sandkasse. El-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.

2021 Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær. Nytt låssystem i hele borettslaget. Utbedring av lekkasje på vannledning. Utbedring av trykktap i vannleveranse. Montering av ny bom. Rens og reparasjon av takrenner.

2022 Skifte av stoppekraner og energimålere i alle andeler i nr. 14 (Techem/Assemblin). Montering av

lys med bevegelsessensor i vaskeriet. EI-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealene. Alle kontaktpunkter for brannalarmanlegget er ettersett og utbedret. Busker i hagen er grundig beskåret for bedre vekst. Inngått serviceavtale for lås (Bergersen) 2023 Montering av sykkelramper i trapp til kjellere. Branntetting i etasjeskillere i kjellerne. Radonmåling. Kontroll av brannutstyr hos andelseierne. Innkjøp slokkeutstyr til kjellerinnganger, og montering av skilt for nødutganger. Service på låser i fellesdører. Rens av ventilasjonskanaler hos andelseierne.

2024 Utbedring av vaskemaskin (stor) i fellesvaskeriet.

2025 Oppussing av fellesvaskeri. Maling av vegger, innkjøp av nye skap og benker og annet interiør. Innkjøp av ny varmtvannsbereder. Midlertidig utbedring av murpuss på endevegg nr. 14 mot Brochmannsgate.

2026 Utskifting av vinder og balkongdører. Alle vinduer i borettslaget byttes med unntak av oppgangene, takvinduene og gavlvinduene. Nytt rekkverk i oppkjørsel etter av det gamle ble skadet i påkjørsel. Service på låser i fellesdørene. Montering av smekklåser på alle kjellerdører.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BROCKMANNSGATE BORETTSLAG som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BROCHMANNSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 628 960 | 2 450 687 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 196 102 | 321 227 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -150 259 | -139 458 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 103 | -3 496 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 42 740 | 178 273 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 671 700 | 2 628 960 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 3 120 950 | 2 746 388 |
| Kortsiktig gjeld | | -449 251 | -117 428 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 671 700 | 2 628 960 |

BROCHMANNSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 069 912 | 2 951 784 | 3 070 000 | 3 154 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 069 912 | 2 951 784 | 3 070 000 | 3 154 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -25 662 | -22 265 | -25 500 | -25 500 |
| Styrehonorar | 4 | -182 000 | -157 917 | -182 000 | -144 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 500 | -8 625 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -125 960 | -121 115 | -128 000 | -133 760 |
| Konsulenthonorar | | -202 941 | -60 755 | -100 000 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -687 871 | -692 890 | -592 000 | -783 560 |
| Forsikringer | | -267 931 | -233 060 | -269 000 | -300 080 |
| Kommunale avgifter | 7 | -757 411 | -692 704 | -784 000 | -776 000 |
| Energi/fyring | 8 | -57 639 | -51 724 | -60 000 | -55 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -30 267 | -29 520 | -28 000 | -28 840 |
| Andre driftskostnader | 9 | -383 974 | -398 253 | -521 000 | -426 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 731 155 | -2 468 827 | -2 699 500 | -2 783 040 |
| DRIFTSRESULTAT | | 338 757 | 482 957 | 370 500 | 370 960 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 89 589 | 86 488 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -232 244 | -248 217 | -240 000 | -209 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -142 655 | -161 729 | -240 000 | -209 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 196 102 | 321 227 | 130 500 | 161 960 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 196 102 | 321 227 | | |

BROCHMANNSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 12 863 684 | 12 863 684 |
| Tomt | | 389 088 | 389 088 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 130 618 | 108 615 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 13 383 390 | 13 361 387 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 37 073 | 35 750 |
| Energiavregning nr. 14 | 15 | 0 | 2 886 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 558 118 | 402 884 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 525 760 | 2 307 754 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 120 950 | 2 749 273 |
| SUM EIENDELER | | 16 504 340 | 16 110 660 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 60 * 100 | | 6 000 | 6 000 |
| Opptjent egenkapital | | 11 856 624 | 11 660 522 |
| SUM EGENKAPITAL | | 11 862 624 | 11 666 522 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 3 914 725 | 4 064 984 |
| Borettsinnskudd | 14 | 156 000 | 156 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | 121 741 | 102 841 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 192 466 | 4 323 825 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 375 485 | 115 113 |
| Påløpte renter | | 1 164 | 1 331 |
| Energiavregning nr. 14 | 15 | 7 066 | 0 |
| Energiavregning nr. 12 | 16 | 5 585 | 3 870 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 59 950 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 449 251 | 120 314 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 504 340 | 16 110 660 |

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 18 | 6 156 000 | 6 156 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.04.2026
Styret i Brochmannsgata Borettslag

Alf Waage /s/

Ingvill Marie Louise Nyborg /s/

Jostein Kjørstad /s/

Lars Gunnar Martin Nordenström /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 069 912 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 069 912 |

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -25 662 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -25 662 |

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

NOTE 4

STYREHONORAR

| | |
|---|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -182 000 |
| SUM STYREHONORAR | -182 000 |

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -9 500 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -9 500 |

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -246 287 |
| Drift/vedlikehold VVS | -100 455 |
| Drift/vedlikehold elektro | -38 012 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -145 215 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -87 175 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -50 391 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -9 156 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 181 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -687 871 |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -480 498 |
| Renovasjonsgebyr | -276 913 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -757 411 |

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -57 639 |
| SUM ENERGI / FYRING | -57 639 |

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -8 380 |
| Container | -39 200 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -50 575 |
| Håndverktøy | -5 189 |
| Annet driftsmateriale | -963 |
| Vaktmestertjenester | -67 061 |
| Renhold ved firmaer | -136 470 |
| Snørydding | -37 929 |
| Andre driftskostnader | -8 785 |
| Trykksaker | -2 552 |
| Andre kontorkostnader | -9 060 |
| Porto | -1 850 |
| Kontingenter | -12 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 473 |
| Øreavrunding | 2 |
| Velferdskostnader | -1 490 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -383 974 |

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 980 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 88 609 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 89 589 |

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Banken AS | -231 008 |
| Renter på leverandørgjeld | -992 |
| Andre rentekostnader | -244 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -232 244 |

NOTE 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1948 | 2 442 100 |
| Oppskrevet 1972 | 888 500 |
| Tilgang 2001 | 9 533 084 |
| SUM BYGNINGER | 12 863 684 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.66 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 26 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2015 | -5 580 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 515 016 |
| Nedbetalt i år | 150 259 |
| | -3 914 725 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -3 914 725 |

NOTE 14**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1948 | -156 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -156 000 |

NOTE 15**ENERGIAVREGNING FOR NR. 14**

For perioden 01.01.2025 - 31.12.2025

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -326 026

SUM INNEKTER -326 026**KOSTNADER**

Fjernvarme 297 694

Serviceavgift Techem 21 266

SUM KOSTNADER 318 960**SUM ENERGIAVREGNING -7 066**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16**ENERGIAVREGNING FOR NR. 12**

Nr.12 har brennelsregnskap for varmtvann for perioden juni til mai.

For perioden 01.06.2025 - 31.12.2025 er oppgjøret som følger:

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -56 140

SUM INNEKTER -56 140**KOSTNADER**

Fjernvarme/nettleie 50 555

SUM KOSTNADER 50 555**SUM ENERGIAVREGNING -5 585**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Kontantoppgjør forsikring | -59 950 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -59 950 |

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 156 000 |
| Pantelån | 3 914 725 |
| TOTALT | 4 070 725 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 12 863 684 |
| Tomt | 389 088 |
| TOTALT | 13 252 772 |

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 1.06.26

Selskapsnummer: 29 Selskapsnavn: BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Brochmannsgata borettslag org nr 948318245

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.07. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.13, 10.06.21, 24.05.22 og 06.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brochmannsgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett

til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Ved all overlating av bruk oppfordres andelseier til å informere naboer i samme oppgang om når og hvor lenge utleieforholdet eller utlån av leiligheten skal være.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, leilighetens stoppekraner og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Den enkelte andelseier plikter også å vedlikeholde lås i leilighetens inngangsdør og forestå reparasjoner av denne for egen regning. Dette gjelder imidlertid ikke dersom reparasjon følger av garanti eller utskifting/rehabilitering i borettslagets regi jf pkt 5-2 seksjon (3).

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, leilighetens stoppekraner, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Brochmannsgata borettslag

Org.nr. 948318245

Endret ved generalforsamlingene

24.04.2007 / 11.05.2016 / 10.05.2017/ 10.06.2021/ 24.05.2022 / 06.06.2024

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR BROCHMANNSGATA BORETTSLAG

Brochmannsgata borettslag er andelseiernes eiendom, og vi har husordensregler som bidrar til å sikre ro og orden, og skape et trygt og hyggelig bomiljø for alle andelseiere. Det er vi som eier leilighetene, og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i forsvarlig stand.

Vi har et felles ansvar for å opprettholde en best mulig standard på bygninger og uteområder, og for at alle skal trives i borettslaget.

Utgifter ved skader, reparasjoner og juridisk bistand må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i andelseiernes interesse å overholde husordensreglene.

Borettslaget er underlagt Lov om burettslag (Borettslagslova) nr. 39 2003. Andelseierne oppfordres til å gjøre seg kjent sine plikter og rettigheter etter denne loven.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten, og man har plikt til å rette seg etter pålegg fra styret.

BOMILJØ OG NABOSKAP

Det oppfordres til at uoverensstemmelser eierne imellom forsøkes løst av de involverte i minnelighet. Klager til styret skal være skriftlige, og vil bli behandlet i styremøte.

Balkong og/eller fellesområder skal, på samme måte som leilighetene, ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige andelseiere. Bruk av kullgrill på balkongene er ikke tillatt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Sykler og barnevogner skal fortrinnsvis plasseres i fellesbodene.
- Sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres i egen bod.
- Motorsykler og mopeder kan parkeres på fyrhustaket etter forutgående søknad til styret
- Unødig bilkjøring og -parkering på eiendommen er ikke tillatt, utover det som er nødvendig for av-/pålessing.
- Vern om plener og beplantninger.
- Styret anmoder andelseierne om å ikke mate fugler på eiendommen, da matrester tiltrekker rotter og mus. Risting/lufting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.
- Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesområdene og slukk lyset etter bruk.
- Hærverk og skader på borettslagets eiendom kan føre til økonomisk ansvar etter vanlige erstatningsrettslige regler.

RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til 06.00.

Bruk av drill, banking og så videre er tillatt mellom kl. 08.00-20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00- 18.00 på lørdager, men tillates ikke på søn- og helligdager. Tidsbegrensningen gjelder for enklere oppussing som utføres av andelseierne selv.

Ved større oppussing, i regi av innleid firma/håndverker, skal maskinstøy og hamring/riving som hovedregel opphøre senest kl. 17.00 på hverdager og ikke

BESKYTTET

forekomme i helger eller på helligdager. Ved spesielle behov for arbeid utenfor tidsgrensen, må det søkes til styret i forkant.

Styret anmoder andelseierne om å henge opp nabovarsel ved oppussing som kan medføre støy og støv. Varselet bør ha kontaktinformasjon med mobilnummer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Alle fellesdører i borettslaget skal holdes låst.
- Slipp ikke uvedkommende inn i oppgangene. Du er selv ansvarlig for de du gir tilgang til eiendommen.
- På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løsøre eller fast inventar fra leiligheten i loftsgang, kjellergang, trappegang eller vaskeri. Bruk boden din, og kast i container ved dugnad.
- Søppel skal ikke hensettes i trappegangene (se punktet om Avfallshåndtering).
- Barnevogner kan settes under trappeløp, men skal ikke hindre fri ferdsel. Ikke la det ligge matrester i barnevognene.
- Vedlikehold av slokkeutstyr og røykvarsler er andelseiernes eget ansvar. Snu pulverapparat opp/ned en gang i året, og sjekk jevnlig om røykvarslere virker.
- Gjør deg kjent med rømningsveier, og bidra til at disse holdes frie for hensatte gjenstander og annet som hindrer rømning. Sett deg inn i varslingsystem og branninstruks.
- Lek i kjeller, loft eller trapperom er ikke tillatt.
- Lading av batterier til elsykkel, elsparkesykkel eller liknende er av hensyn til brann sikkerheten ikke under noen omstendighet tillatt i kjeller eller på loft.

DYREHOLD

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, slik det er regulert i gjeldende lovgivning. Det skal sendes søknad til styret før dyr anskaffes, og styret vurderer om tillatelse kan gis etter loven, med juridisk bistand etter behov.

Dersom dyrehold innvilges, skal andelseier signere borettslagets dyreholdserklæring og returnere den til styret. En tillatelse til dyrehold vil ikke være aktiv før dette er gjort.

Andelseierne skal søke styret om tillatelse ved pass av ikke hjemmehørende dyr i borettslagets eiendom dersom varigheten av passet overstiger 5 sammenhengende dager.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom hele året, og eiendommen skal ikke brukes til generell lufting av hund. Det forventes ellers at den som får innvilget søknad om dyrehold, kjenner til dyrevelferdsloven.

Reglene om lufting og båndtvang gjelder også for besøkende med hund.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er på grunn av brannfare og rømning ikke tillatt å sette fra seg søppel i trappegangene. All søppel må pakkes godt inn og være riktig dimensjonert før det kastes i nedkastluken.

Sørg for at søppel og papiravfall er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste

brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes tett til etter bruk.

Det er egen luke for papiravfall. Påse at papp og papir er smått nok, slik at ikke innkastet tilstoppes. Meld fra til styret umiddelbart dersom innkastet er tett.

Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon eller andre spesialiserte mottak. Styret oppfordrer til kildesortering.

LUFTING OG VENTILASJON

Vinduer i trapperom og kjellere, og takluker på loftene skal som hovedregel være lukket, og alltid ved nedbør. Den som åpner vinduer i fellesarealene for lufting er ansvarlig for å lukke igjen etter seg.

Sørg for at ventilasjonsåpning over vinduene i leilighetene ikke er tildekket eller tettet og dermed hindrer luftsirkulasjon. Tette leiligheter kan medføre mugg og fukt, som kan skade bygningen og gi helseplager.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vær oppmerksom på fare for vannskader. Alle andelseiere bør rense sluk på bad regelmessig, og sørge for at rør og avløp ikke tilstoppes. Andelseier vil kunne bli holdt ansvarlig for vannskader som følge av tett sluk. Selv om borettslagets bygningsforsikring dekker skade, vil andelseier kunne bli ilagt egenandel, dersom skaden skyldes andelseiers manglende vedlikehold.

Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller liknende må utføres fagmessig. Det samme gjelder elektriske arbeider. Andelseier er ansvarlig for skader som følge av ufagmessig utført arbeid.

Stoppekranene for hver leilighet finnes under benkeskap i vegg mellom bad og kjøkken. I nr. 14 er det stoppekran for fyringsanlegget i garderobeskapet i entreen.

SKADEDYR

Andelseierne må straks melde fra til styret ved veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten. Styret har rett til å foreta inspeksjon i leiligheter ved mistanke om skadedyr. Hvis det blir påvist skadedyr, har andelseier selv ansvar for å bringe forholdet i orden og holde styret orientert om fremdrift. Andelseier skal rette seg etter eventuelle pålegg fra styret i slike tilfeller.

UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHET

Utleie av leilighet (overlating av bruk) skal søkes og godkjennes av styret iht. vedtektene. Korttidsutleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester er i iht. loven begrenset til maksimalt 30 dager i året. Utleie som gjennomføres innenfor disse rammene behøver iht. vedtektene ikke omsøkes og godkjennes.

Utleier plikter å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har ansvar for at leietakerne forholder seg til disse. Utleier er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettsshaverne får som følge av utleien. Det er ikke tillatt å gi leietakere via AirBnB eller tilsvarende tjenester tilgang til vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Ved all overlating av bruk oppfordres andelseier til å informere naboer i samme oppgang om når og hvor lenge utleieforholdet eller utlån av leilighet skal vare

VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING

Bygningsmessige endringer i leiligheten som berører konstruksjonen og/eller vannførende rør skal ikke foretas uten styrets forutgående godkjenning. Søknad med tegninger, og eventuelle godkjenninger og anbefalinger fra plan- og bygningsmyndighetene, sendes borettslagets styre i god tid før arbeidene er tenkt utført.

Selv om plan- og bygningsmyndighetene ikke har merknader til de planene som foreligger, kan styret nekte iverksetting dersom interne forhold ellers tilsier at gjennomføring vil kunne være en uforholdsmessig belastning eller risiko for eiendommen og øvrige andelseiere.

Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen, jf. vedtektene 4-3 (3). De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

VASKERI

Vaskeriet kan brukes mellom kl. 06.00 og kl. 22.00 alle dager, etter oppsatt liste. På søndager og helligdager er vaskeriet oppe fra kl. 11.00 til kl. 22.00. Det er tidsur i vaskeriet, og alt stenges kl. 22.30 og blir satt på kl. 06.00.

Vaskelåsene (kun en lås pr. leilighet) skal være merket med leilighetsnummer. Følg anvisningene for bruk av maskinene og dosering av vaskemiddel. Tepper og annet med hår/pels fra husdyr skal av hensyn til andre andelseiere ikke vaskes i borettslagets maskiner. Maskinene skal rengjøres etter bruk, og vaskeriet forlates i den stand du selv ønsker å finne det.

Skader på grunn av skjodesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskeriet, selv for en kort stund, uten at døren låses. Vaskeriet skal bare brukes av andelseierne, og kun til vask av eget tøy (se også punktet om AirBnB).

Retningslinjer henger på tavlen i vaskeriet, og andelseierne bør gjøre seg kjent med dem.

VAKTMESTER

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester for tjenester på vegne av borettslaget, med mindre vaktmester må kontaktes hurtig på grunn av fare for liv og helse eller skader på eiendommen. Andelseiere som ønsker å bruke vaktmester til private oppdrag, må selv betale for dette.

Erklæring om dyrehold

Undertegnede andelseier får tilgang til å holde dyr, men det skal skje under følgende forutsetninger:

1. Undertegnede er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Undertegnede andelseier plikter å holde hund i bånd innenfor borettslaget område.
3. Undertegnede andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom, for eksempel ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster med mer.
4. Undertegnede andelseier forplikter seg til straks å fjerne eventuelle hundeeskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og andre deler av borettslagets eiendom.
5. Dersom det kommer berettigede klager fra andre beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret må fjernes fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Undertegnede andelseier forplikter seg til å påse at dyreholdet ikke på noen måte er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
7. Undertegnede andelseier er klar over at gjentatte klager fra andre beboere og/eller brudd på bestemmelser i denne erklæringen kan bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Navn med blokkbokstaver:

Andelsnummer:

Sted, dato:

Underskrift:

BESKYTTET



Adresse

Brochmanns gate 14C, 0470 OSLO

Dato for energimerking

14.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-311578

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80546785

Gårdsnummer

222

Bruksnummer

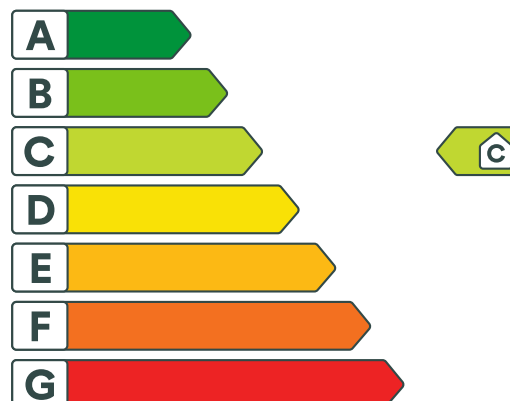
67

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0402



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1948

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

137,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

137,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 054 kWh



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

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 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0032/26

Adresse: Brochmanns gate 14C, 0470 OSLO, gnr. 222, bnr. 67, andelsnr. 47 i Brockmannsgate borettslag med orgnr. 948 318 245 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/