Brochmanns gate 3

SAGENE - BJØLSEN

notar



Prisantydning Kr. 4 895 000,- **Boligtype** Leilighet **BRA-i/BRA Total** 53/57 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson **Tlf** 985 47 854

notar



Brochmanns gate 3

Attraktiv 3-roms endeleilighet med balkong mot frodige omgivelser | Oppgradert i 2026 | Varmtvann og TV/internett ink.

Adresse	Brochmanns gate 3 0470 OSLO
Prisantydning	Kr 4 895 000,-
Fellesgjeld	Kr 172 412,-
Omkostninger	Kr 127 760,-
Totalpris	Kr 5 195 172,-
Fellesutgifter	Kr 5 157,-
BRA-i/BRA Total	53/57 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1967
Soverom	2
Etasje	1

Kateryna v/Notar har gleden av å presentere Brochmanns gate 3 - Lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med balkong og lysinnslipp fra tre sider. Leiligheten er oppgradert i 2026 og har en god planløsning med 2 soverom. Leiligheten ligger i en rolig, enveiskjørt gate på attraktive Bjølsen/Sagene, med kort vei til dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport, parker og fine turmuligheter langs Akerselva.

- Koselig balkong mot frodige omgivelser med port ut til felles hage
- Nye vinduer og balkongdør i 2020
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer og praktisk kjøkkenøy
- Delikat bad fra 2008, oppgradert med ny membran, nye fliser og nytt dusjkabinett i 2026
- Pusset opp vegger og gulv i stue/kjøkken og største soverom i 2026
- Kjellerbod på 4 kvm
- Mulighet for parkering



Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	109

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 budgivining:**
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

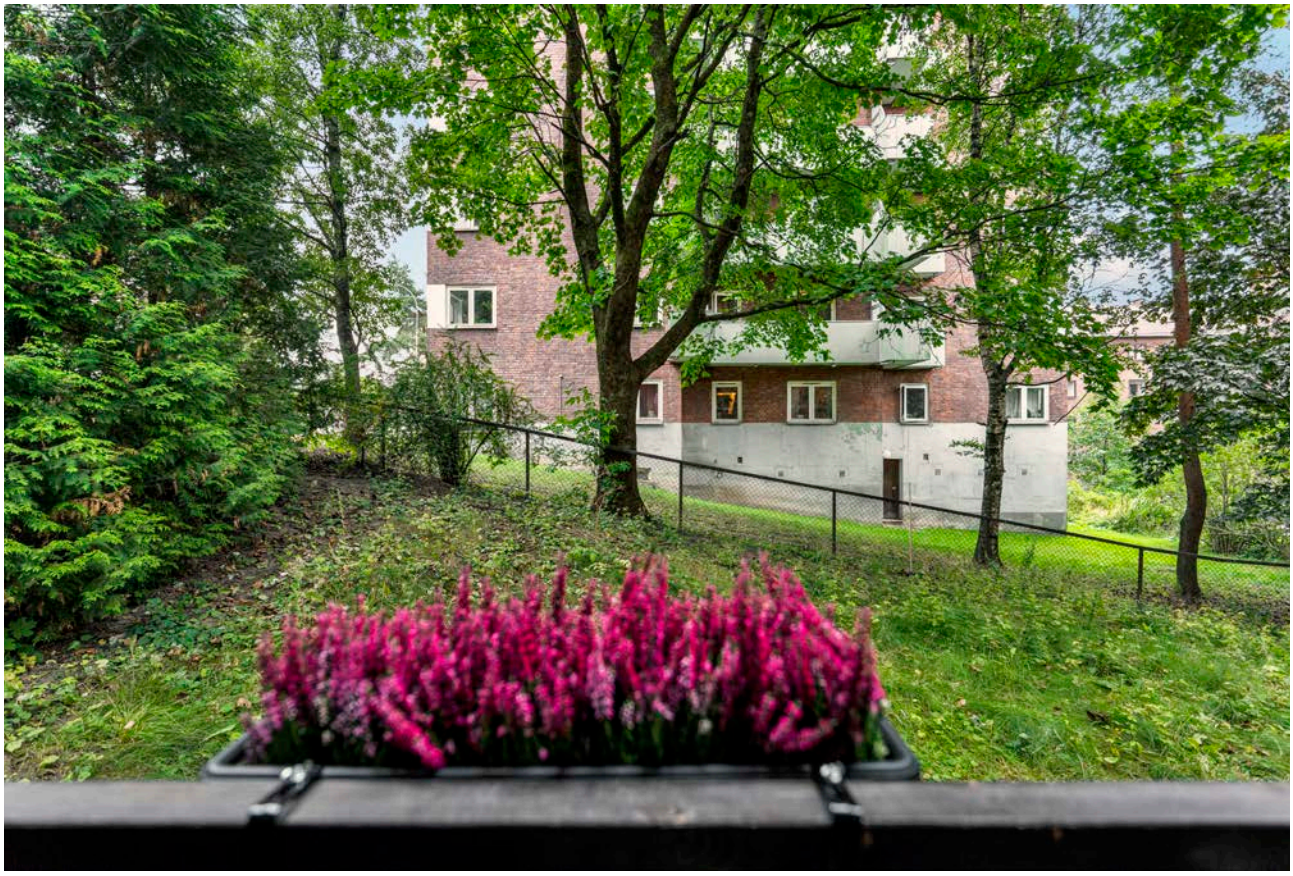




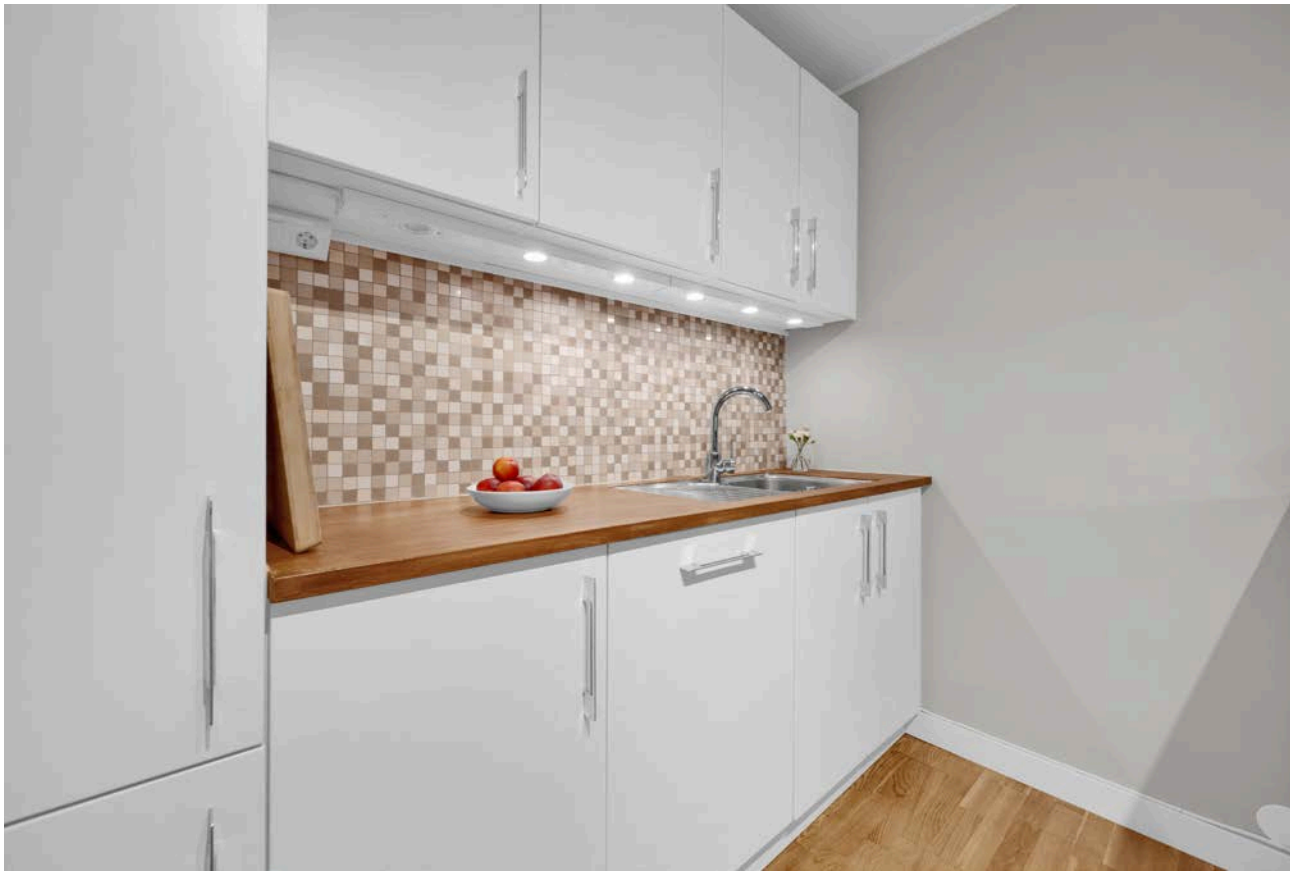






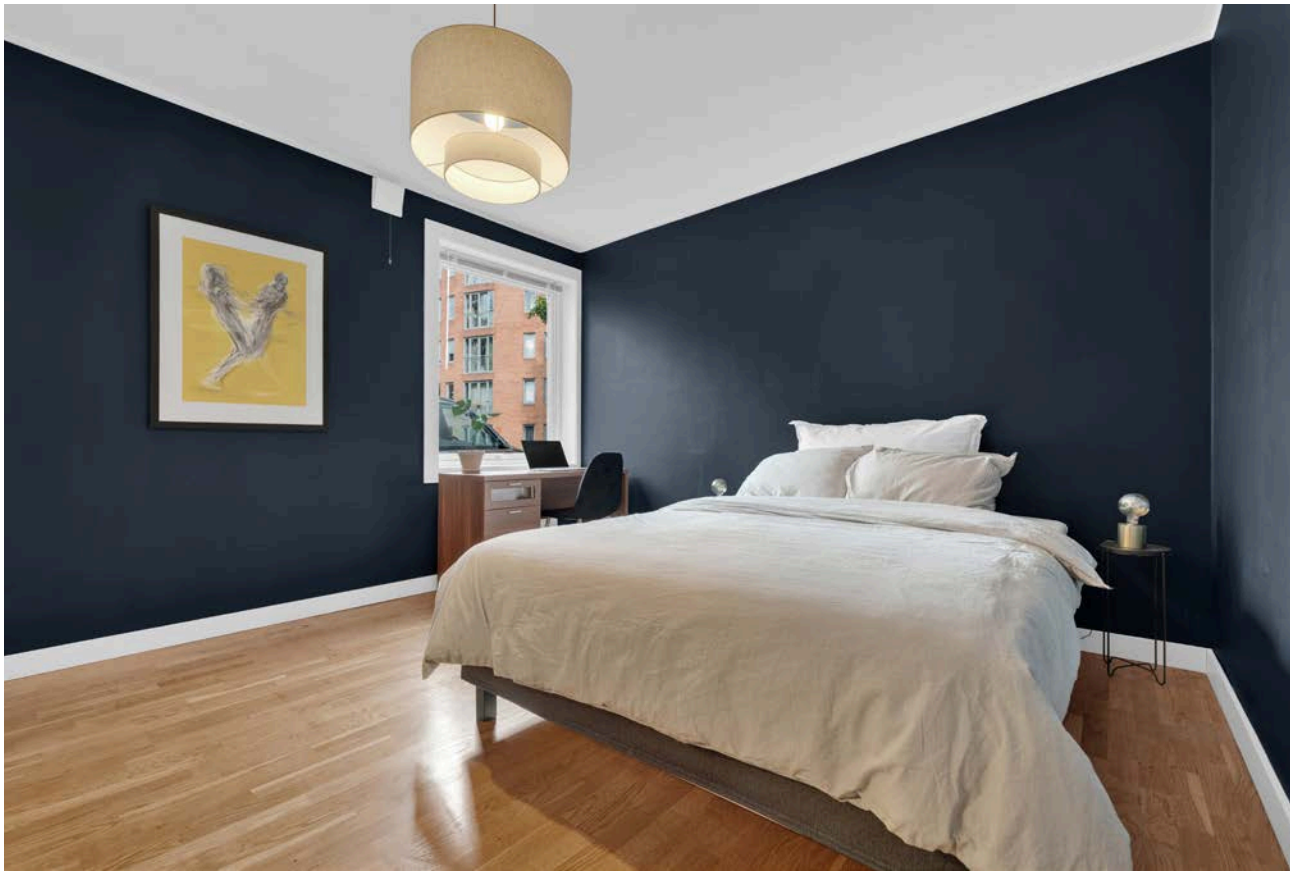


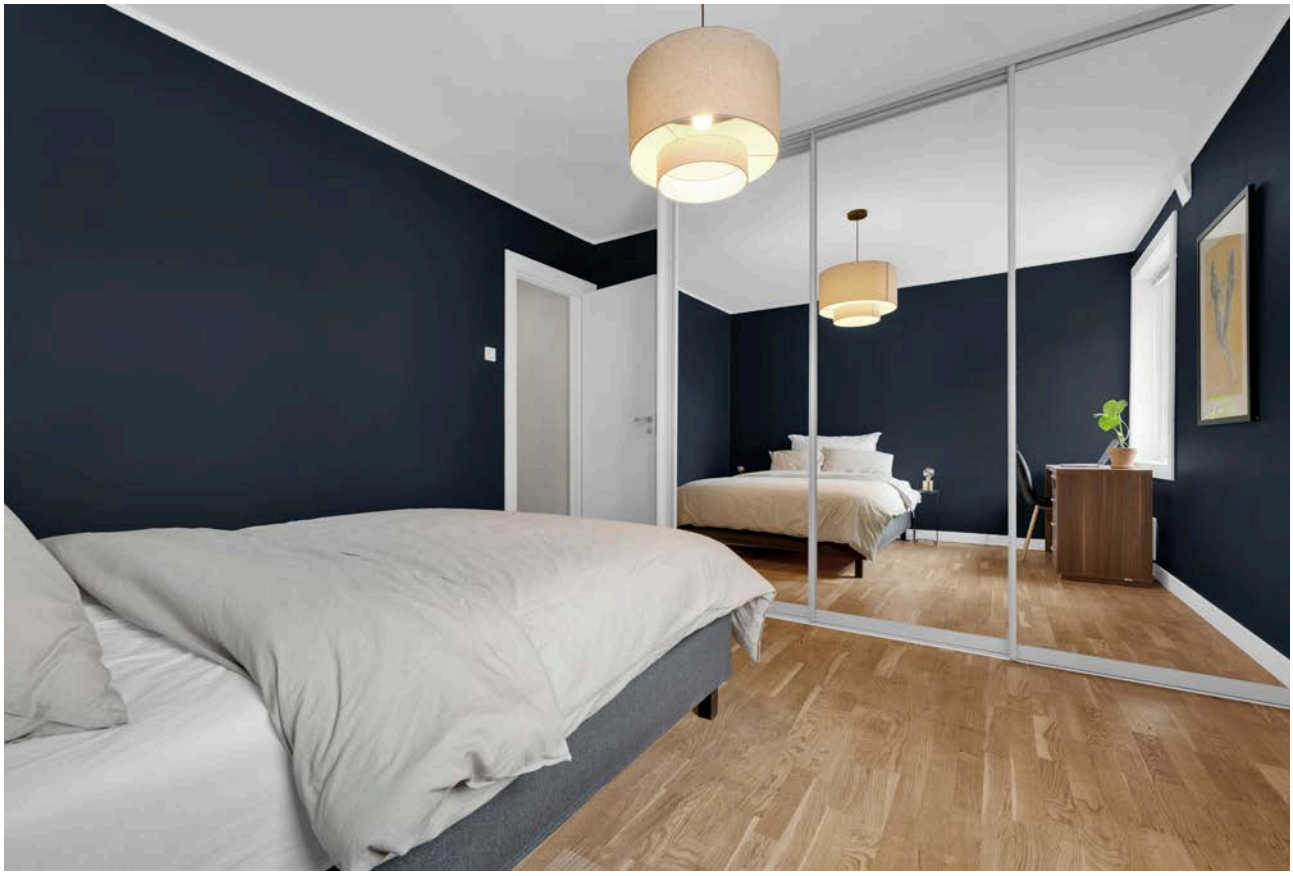














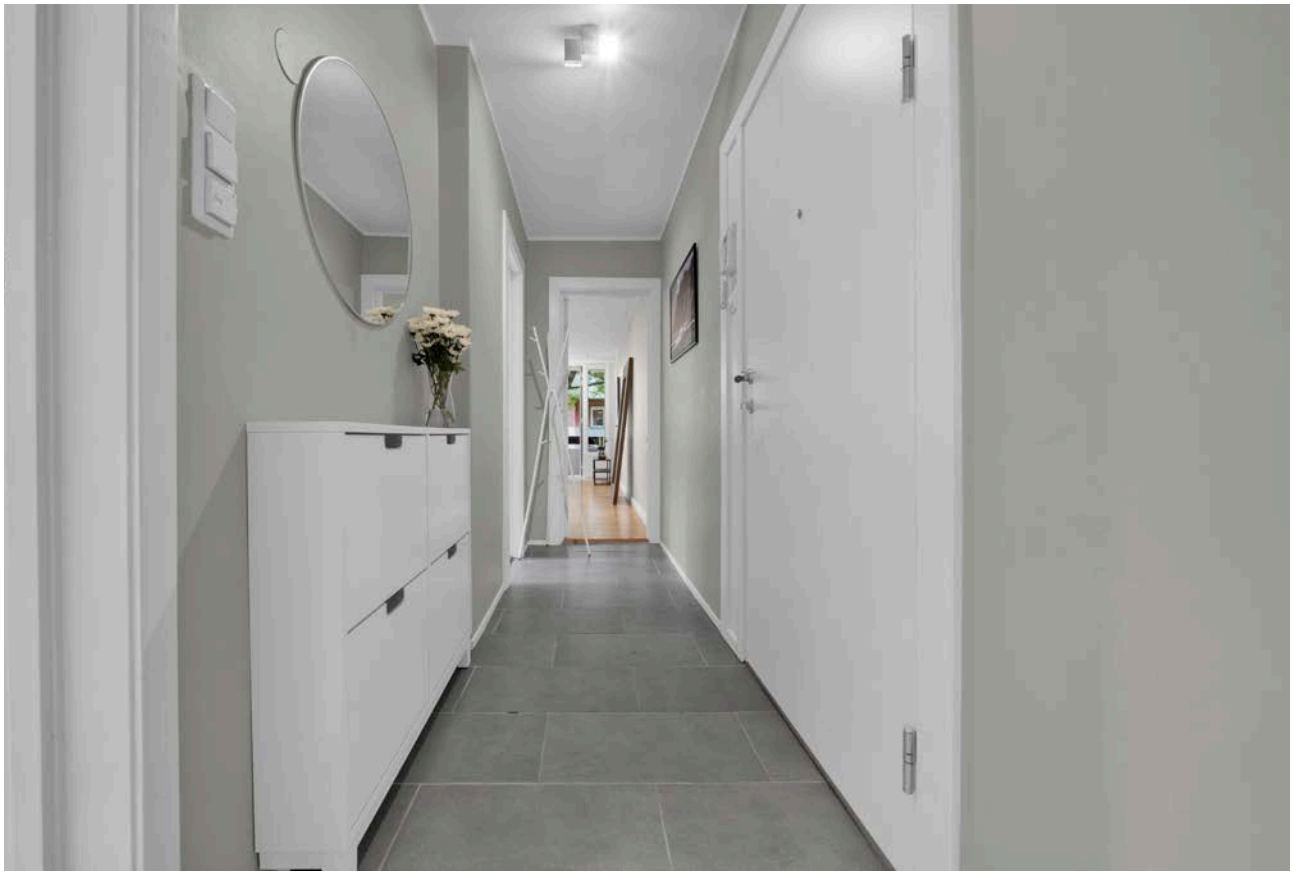





7 YEAR







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Bjølsen, omgitt av grønne lunger og med Akerselva i umiddelbar nærhet. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har kort vei til et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud på Bjølsen og Sagene. Bjølsen Bakeri, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Mat & Mer og flere hyggelige serveringssteder ligger i nærområdet. For større utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Storo Storsenter, mens Grünerløkka og Vulkan nås enkelt langs Akerselva.

Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Meny i Bjølsenhallen, Rema 1000 og Joker i nærheten. Bjølsenhallen byr også på flere praktiske servicetilbud. Området har ellers et hyggelig lokalt preg med nisjebutikker, kaféer og spisesteder, samtidig som det meste du trenger i hverdagen ligger innen kort avstand.

For den som setter pris på friluftsliv og aktivitet, er beliggenheten spesielt attraktiv. Akerselva ligger like ved og byr på flotte tur- og løpemuligheter langs elven, med stier som strekker seg fra sentrum og helt opp mot Maridalsvannet. Bjølsenparken ligger en kort spasertur unna, mens Voldsløkka byr på store grøntarealer og et bredt aktivitetstilbud med blant annet idrettsbaner, skatepark og turmuligheter. Myraløkka og Geitmyra ligger også i nærområdet. Om sommeren er det kort vei til badeplasser ved Nydalen, mens Nordmarkas tur- og skiløyper nås enkelt med offentlig transport.

For trening er Myrens Sportssenter på Torshov et godt alternativ, med blant annet treningssenter, klatring og squash. Det er også kort vei til SATS Sagene og SATS Nydalen, i tillegg til flere andre trenings- og aktivitetstilbud i området.

Området har gode kollektivforbindelser, med flere busslinjer i nærheten og kort vei til trikk på Torshov samt T-bane fra Nydalen og Storo. Bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg både til sentrum, Nydalen og andre deler av Oslo. Med Akerselva som naturlig ferdselsåre og kort vei til både Sagene, Torshov, Nydalen og Grünerløkka, kombinerer beliggenheten det beste av et rolig og grønt boligområde med nærhet til byens mange tilbud.

Velkommen til Brochmanns gate 3!

ADKOMST
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Brochmanns gate 3, 0470 OSLO

OPPDRAGSNUMMER
17-0089/26

SELGER
Osloleiligheter AS

MATRIKKEL
Gårdsnummer 222, bruksnummer 58, seksjonsnummer 10, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Brochmannsgate 3 med orgnr.: 890379192 i Oslo kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Leilighet

ENERGIKLASSE
G

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.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Festet tomt på 1.907 kvm.

SAMEIEBRØK
84/3000

FESTEKONTRAKT DATERT
01.01.1960.

FESTETID
Boligen ligger på festet tomt, hvor Cathay Holding AS er bortfester. Festeavgiften er budsjettert til kr 140 246,- for 2026. Festeavgiften kan reguleres med virkning fra 1. januar hvert år i samsvar med endringen i den norske konsumprisindeksen.

Regulering av festeavgiften etter festeavtalens reguleringsbestemmelse kan skje hvert 10. år. Neste regulering kan tidligst finne sted 01.01.2030.

Festekontrakten ble inngått 01.01.1960. Festeforholdet løper inntil fester sier opp festeavtalen eller innløser tomten.

Interessenter oppfordres til å sette inn i festeavtalen, som følger vedlagt salgsoppgaven.

TAKST
Tilstandsrapport datert 16.07.2026. utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR
1967

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført i 1967.

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner.

Ytterveggene består av betongkonstruksjoner, og yttertaket har en ukjent tekking.

Etasjeskillerne og innvendige trapper er utført i betong.

Vinduer og balkongdør har karmer og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2020. Inngangsdøren har brann- og lydklassifisering og er utstyrt med kikkehull.

Leiligheten har en østvendt balkong som er oppbygget i betong med flislagt gulv.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannledningene består av plast og kobberrør. Rørene er fra byggeår, samt fra oppgradering av bad og kjøkken. Interne stoppeventiler er plassert i luker på soverom.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør på kjøkken og bad er i plast. Avløpsrørene er fra byggeår, samt fra oppgradering av bad og kjøkken.
- Ventilasjon: Leiligheten har tilluft gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.
- Varmtvann: Varmtvann leveres fra felles anlegg.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i oppgangen.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater - gulv
Avvik: Det er registrert noe skjolder i gulv på kjøkken, ikke målt fuktutslag ved befaring.

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ1 1, 2, 3 og 4).

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er stedvise skruehull i fliser.

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
· Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på
befaringstidspunktet)
· Det er ukjent hvordan utførelse ved overganger mellom ny guvlmembran og veggmembran er utført. Samt ukjent hvordan gjennomføringer ellers er
utført.

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft,
får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avvik fra tiltenkt løsning ved byggeår da kjøkken er flyttet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1 etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2023.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Fjernet gamle fliser, gammelt lim og gammel mørtel. Lagt ny membran også opp langs vegg. Lagt ny mørtel og jevnet ut. Deretter lagt nye fliser.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Ny membran er lagt på hele badegulvet inkludert opp ca 15 cm opp langs vegg.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Flislim delvis tett sluk slik at vann kom opp. Sluk renset av rørlegger (Varme & Bad AS). Alt er nå ok. Kan dokumenteres.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Vann og Varme AS
Beskrivelse: Se svar over.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det har vært sortmuggsopp i leilighet. Sperregrunn er benyttet. Skadet veggpuss fjernet og ny puss/mørtel lagt på gjort i mars 2026. Ingen senvirkninger registret.

Kommentar fra selger: Pusset opp gulv og vegger i stue og soverom.

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
Arbeid utført i boligen:
2026:
· Pusset parkett i stue/kjøkken og største soverom.
· Pusset opp vegger i stue/kjøkken og største soverom.
· Oppgradert badet med ny membran lagt i april 2026.
· Nye fliser på badet.
· Sluker og avløp er renset og spylt.
· Nytt dusjkabinett.

2010:
· Tidligere prospekt opplyser om at kjøkkenet er flyttet inn i stue.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
· Installert nytt felles brannvarslingsystem
· Gjennomført en tilstandanalyse av el-anlegg og utbedret TG2 og TG3

2020:
· Sameiet gjennomførte fasaderehabilitering i 2020.

· Alle vinduer i seksjoner og korridorer ble byttet ut.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplan for eiendommen er S-2255 - Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, og S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett, vedtatt 04.03.2022. Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler på bad.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Sameiet har felles avtale for TV og internett.

PARKERINGSFORHOLD
Sameiet har garasjeplasser og biloppstillingsplasser som leies ut etter tildeling fra styret. Styret må kontaktes for å settes opp på venteliste. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Beboerparkering i indre by i Oslo (bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene) koster 3 850 kroner i året for bensin-, diesel- og hybridbiler, og 1 300 kroner for elbiler.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest for fra 1969.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige tegninger. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom.

RADONMÅLING
\Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHOLD
Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 4m², samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport.

STANDARD

Entré
Lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Det er montert dørcalling ved inngangsdør.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Gulvet er slipt, og vegger og himling i stue og kjøkken er pusset opp i 2026, noe som gir boligen et friskt og moderne uttrykk.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en herlig, østvendt balkong på 4 kvm med port ut til felles hage. Balkongen blir en fin forlengelse av stuen og har god plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning - et perfekt sted å nyte morgenkaffen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en tidløs innredning med glatte fronter og heltre benkeplate, kombinert med malte veggflater og fliser over benkeplaten. Innredningen er fra 2009/2010, ifølge tidligere prospekt. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri og kjøkkenventilator med kullfilter. Det medfølger kombiskap kjøl/frys, stekeovn og oppvaskmaskin. Se punktet «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven for nærmere informasjon om hvitevarene.

Hovedsoverom
Svært romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement. Store vindusflater gir en luftig romfølelse og gode muligheter for naturlig ventilasjon. Det medfølger et romslig garderobeskap. Rommet ble overflateoppusset i 2026, med sliping av gulv samt oppussing av vegger og himling, og fremstår i dag med et lyst og moderne uttrykk.

Soverom II
Boligens andre soverom egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor. Store vindusflater gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Gode oppbevarings muligheter i garderobeskap.

Bad
Romslig, flislagt baderom med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er fra 2008, ifølge tidligere prospekt, og ble oppgradert i april 2026 med ny membran og nye fliser. Dusjkabinettet ble også skiftet i april 2026. Badet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Sluk og avløp ble renset og spylt i juli 2026. Ventilasjonen skjer via naturlig oppdriftsventil.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett og fliser. Eier opplyser at parkett i stue/kjøkken og det største soverommet ble pusset våren 2026.
Vegger: Malte flater. Eier opplyser at vegger i stue/kjøkken og det største soverommet ble pusset opp våren 2026.
Himling: Malte flater.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
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: 53 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4 m² Bod
1. etasje
BRA-i: 53 m² Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
4 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,50m

Bod i kjeller på 4 kvm. Bod er merket med: 101

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 4 895 000,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 5 157,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
TV/internett, varmtvann, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader, kr. 3 529,-
Renter felleslån hos Dnb, kr. 957,-
Avdrag felleslån hos Dnb, kr. 550,-
TV/Internett, kr. 121,-

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 370 137,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 5 480 546,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
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
kr. 4 895 000,- (Prisantydning)
kr. 172 412,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 5 067 412,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 126 670,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 127 760,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 195 172,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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:

301/222/58/10:
07.09.1960 - Dokumentnr: 514771 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Bestemmelse om bebyggelse

08.02.1947 - Dokumentnr: 300397 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Brockmannsgt. 1.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1948 - Dokumentnr: 302132 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. skur m.v.
Overført fra Brockmannsgt. 1.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1960 - Dokumentnr: 514771 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Bestemmelse om bebyggelse

02.06.1966 - Dokumentnr: 509662 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1984 - Dokumentnr: 519982 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/3000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 43 SEKSJONER

GRUNNBOKSDATO

24.08.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER
91171531

OM SAMEIET
Sameiet Brochmannsgate 3 ligger i Oslo kommune og består av 43 boligseksjoner.

Selskapets organisasjonsnummer er 890 379 192, og forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Sameiet gjennomførte fasaderehabilitering i 2020. Alle vinduer i seksjoner og korridorer ble byttet ut.

Det er fellesvaskeri og felles sykkelbod i kjeller til fri bruk for beboerne.

Selskapet fester tomt av Cathay Holdning AS for en avtaleperiode på 99 år f.o.m 1. januar 1960.
Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10.år

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 172 412,- pr. 20.08.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Selskapets totale lån og vilkår per 20.08.2026:

Lånenummer: 16365890580, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20-08-2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 20-08-2026: kr. 6 201 702,-
Andel av saldo: kr. 172 412,-
(siste termin 31-12-2041)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE
Kr. 29 715,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (325 758,-)
Årsresultat for 2025: -50 057,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget USBL

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD
Sameiet har ikke vedtatt generelt forbud mot husdyrhold, men det kreves at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen eller naboer, så som med støy, ubehagelig lukt el. Husdyr skal ikke gå løse i fellesområdene, eller bevege seg over til andre boenheter. Hunder skal føres i bånd ved passering i trapper ganger og korridorer.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Sameieren skal også rense eventuelle sluk på balkong og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

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
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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
08.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER
Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kateryna@notar.no
Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse, kr. 18 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke (Stor Fnn-annonse inkl ukens bolig + Target Premium + Kommer for salg , kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (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 ikke 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 bygningssakyndig 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

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 dekningssalg 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
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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.

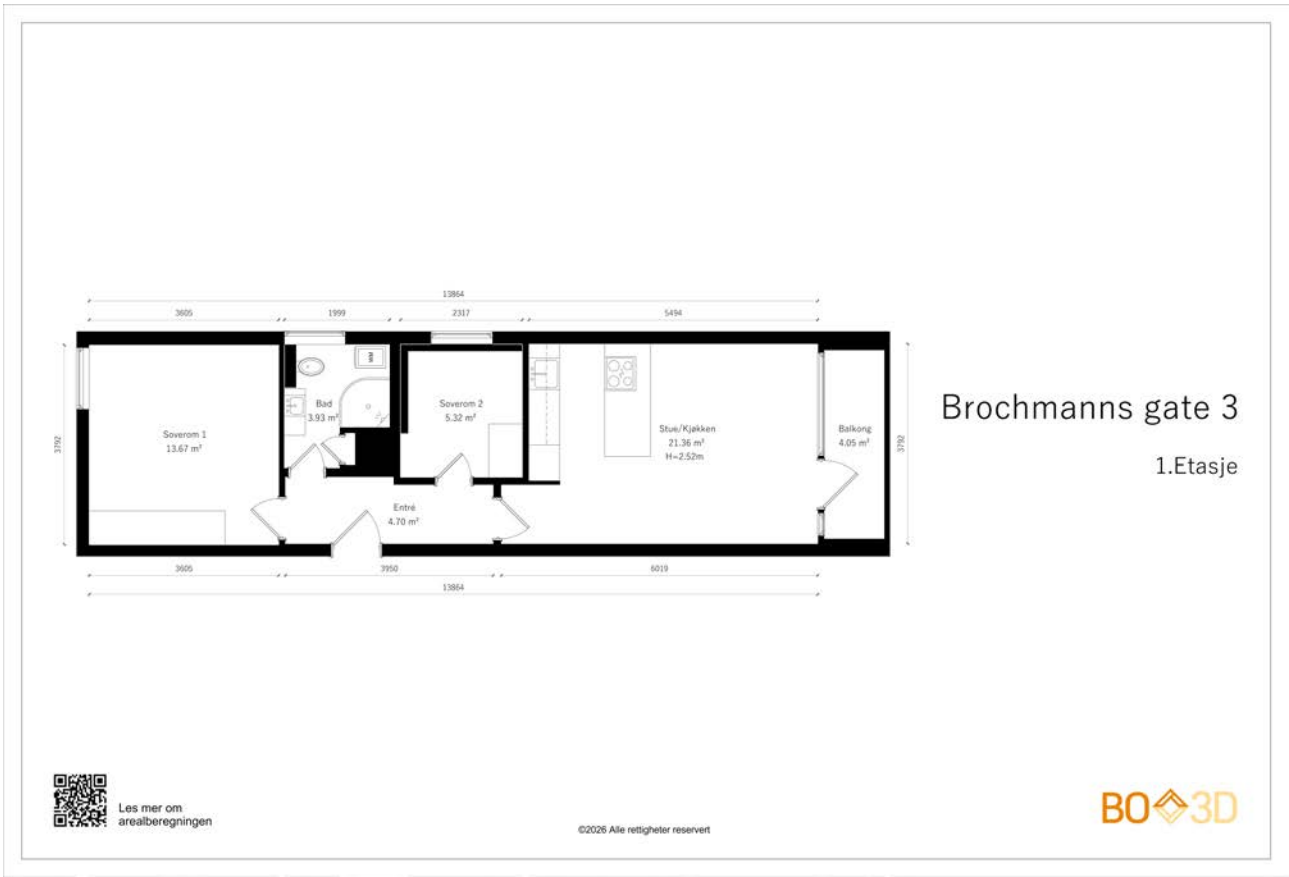
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

Plantegning



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 3

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0089/26

Selger 1 navn
Karl Erik Aagaard-Nilsen

Gateadresse
Brochmanns gate 3

Poststed	Postnr
OSLO	0470

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ly

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

Document reference: 17-0089/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fjernet gamle fliser, gammelt lim og gammel mørtel. Lagt ny membran også opp langs vegg. Lagt ny mørtel og jevnet ut. Deretter lagt nye fliser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran er lagt på hele badegulvet inkludert opp ca 15 cm opp langs vegg.

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

Beskrivelse: Flislim delvis tett sluk slik at vann kom opp. Sluk renset av rørlegger (Varme & Bad AS). Alt er nå ok. Kan dokumenteres.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se svar over.

Arbeid utført av: Vann og Varme AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært sortmuggsopp i leilighet. Sperregrunn er benyttet. Skadet veggpuss fjernet og ny puss/mørtel lagt på gjort i mars 2026. Ingen senvirkninger registret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0089/26

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0089/26

Tilleggskommentar

Pusset opp gulv og vegger i stue og soverom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0089/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Erik Lindstrøm	f213b0500b4d5ac9c5a89 93a4feb7f02abf72f89	11.08.2026 22:55:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0089/26

- → 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

Tilstandsrapport

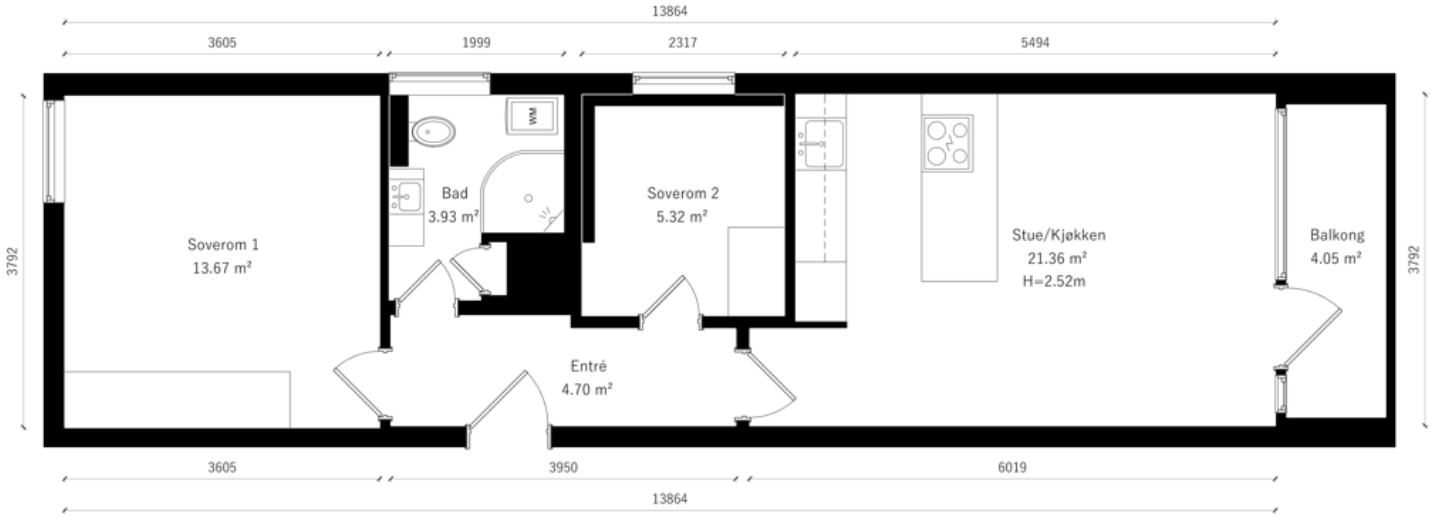
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Brochmanns gate 3, 0470 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 58, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2575 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KY4455

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

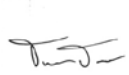
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Byggeår: 1967

Bygningen er beliggende i Brochmanns gate 3 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betongkonstruksjoner. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

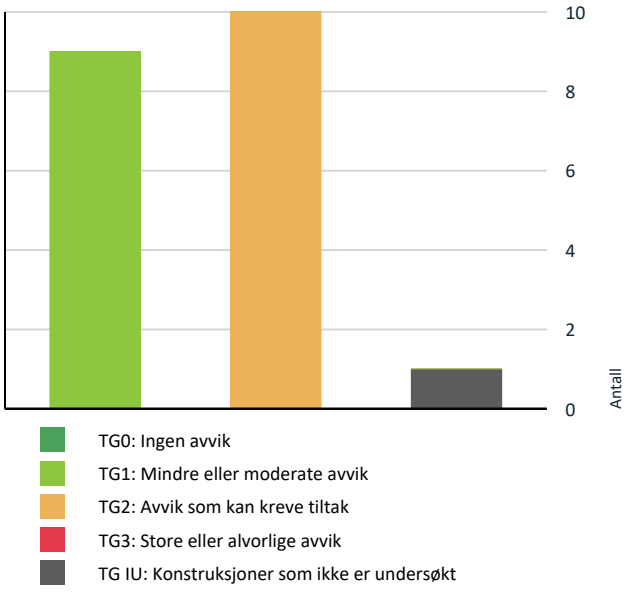
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.
Tidligere prospekt opplyser om at kjøkkenet er flyttet inn i stue.
Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom, men det er ikke dokumentert at rommet er godkjent til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2020.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2020.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Omtrent østvendt balkong på 4 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med fliser.

Rekkverkshøyde: 93 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er registrert hullyd i enkelte fliser, ikke vurdert som bom.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Tilstandsrapport

Eier opplyser:
Vi har selv pusset parkett i stue/kjøkken og største soverom. Denne jobben er gjort vår 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe skjolder i gulv på kjøkken, ikke målt fuktutslag ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater.
Himling med malte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Eier opplyser:
Vi har selv pusset opp vegger i stue/kjøkken og største soverom. Denne jobben er gjort vår 2026.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra: 2008 i følge tidligere prospekt.
Eier opplyser: Selv har vi oppgradert badet med ny membran lagt i april 2026. Det ble også lagt nye fliser på badet. Sluker og avløp er renset og spylt i juli 2026. Dusjkabinett er helt nytt. Montert april 2026.

Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon fra 2008, det foreligger noen bilder fra utbedring av tettesjikt på gulv i 2026.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvise skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Det er registrert noe sprang mellom fliser, vær klar over at dammer kan oppstå.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.
Det er ukjent tettesjikt på vegger.
Det er originalt sluk fra byggeår.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er ukjent hvordan utførelse ved overganger mellom ny guvlmembran og veggmembran er utført. Samt ukjent hvordan gjennomføringer ellers er utført.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

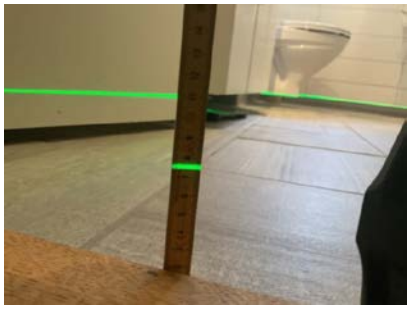
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av overgangen mellom ny gulvmembran og veggmembran, samt tettesjikt på vegger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og fliser.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

I følge tidligere prospekt er kjøkkenet fra 2009/10.



Bruksmerker

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avvik fra tiltenkt løsning ved byggeår da kjøkken er flyttet.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av plast og kobberrør.

Tilstandsrapport

Vannledninger fra baderomsoppgradering, kjøkkenoppgradering og byggeår.

Interne stoppeventiler plassert i luker på soverom, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsoppgradering, kjøkkenoppgradering og byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler i baderommet. Disse fungerer helt fint.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Ukjent

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler ved befaring.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

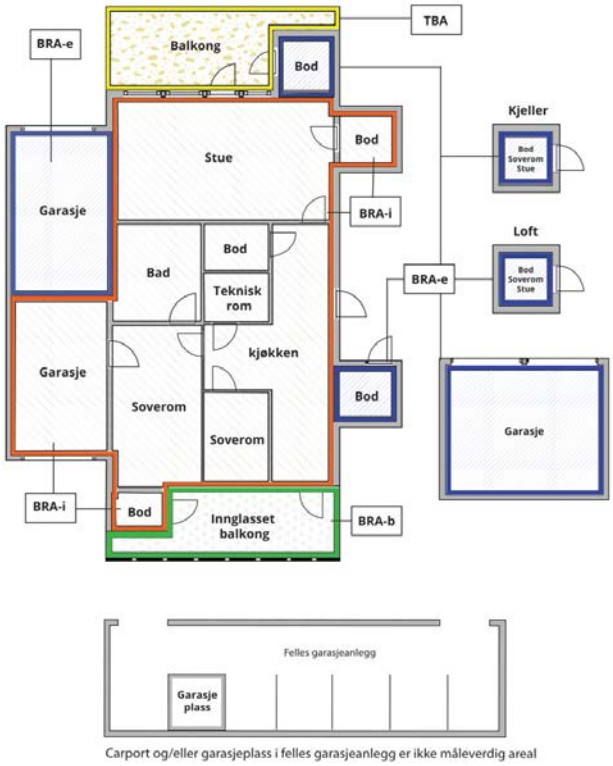
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	53			53	4
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**4**			**4**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.
Leiligheten er oppmålit til 52,55 kvm.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,50m

Bod i kjeller på 4 kvm. Bod er merket med: 101

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.
Tidligere prospekt opplyser om at kjøkkenet er flyttet inn i stue.
Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom, men det er ikke dokumentert at rommet er godkjent til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Karl Erik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	58		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brochmanns gate 3

Hjemmelshaver
Cathay Holding AS, Osloleiligheter AS

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	14.07.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Sameiet Brochmannsgate 3
Brochmanns gate 3
0470 OSLO

Vår ref.: 1857/10
Type: Boligsameie
Eiere: Osloleiligheter AS

Organisasjonsnr: 890 379 192 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 157**

Felleskostnader:	Renter felleslån hos Dnb	957
	Felleskostnader	3 529
	Avdrag felleslån hos Dnb	550
Tilleggsytelser:	TV/Internett	121

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	172 412	Gjeld siste årsoppg.:	214 862
Klient ajourf. lån:	6 201 701,69	Klient gj. s. årsoppg.:	7 718 597

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16365890580, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 20.08.2026: 6 201 702
Andel av saldo: 172 412
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2041)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Johannes Kolsaker
Adresse: Brochmanns gate 3
Postnr/-sted: 0470 OSLO
Telefon: Mob.: 45463718
E-post: johannes.kolsaker@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2026

Utestående saldo: **5 157**
Felleskostnader: 5 157

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	214 862	Andre inntekter:	1 836
Annen formue:	29 715	Utgifter:	12 613		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1967		
Gårds/bruksnr:	222/58 - seksjon:10		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	1906.6

Boligopplysninger:

Sameiet Brochmannsgate 3	**Vår ref.:**	1857/10
Brochmanns gate 3	**Type:**	Boligsameie
0470 OSLO	**Eiere:**	Osloleiligheter AS

Organisasjonsnr: 890 379 192

8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift:140 246,00

Avg. reguleres: 01.01.2030

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91171531

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gar. evt park.plass - styret fordeler ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Selskapet fester tomt av Cathay Holdning AS for en avtaleperiode på 99 år f.o.m 1. januar 1960. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10.år.

Sameiet har garasjeplasser og biloppstillingsplasser som leies ut etter tildeling fra styret. Styret må kontaktes for å settes opp på venteliste. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.

Sameiet gjennomførte fasaderehabilitering i 2020. Alle vinduer i seksjoner og korridorer ble byttet ut.

Usbl er ny forretningsfører fra 1.januar 2022 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med seksjonseier eller tidligere forretningsfører Obos.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Brochmannsgate 3

Torsdag 12.03.2026 kl. 17:00

Vaskerommet Brochmanns gate 3

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Brochmannsgate 3

Møtet finner sted torsdag 12.03.2026 kl. 17:00 - Vaskerommet Brochmanns gate 3

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Brochmannsgate 3 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Revisjon av husordensreglement

6 Valg

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 95000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revisjon av husordensreglement

Styret har gjennomgått husordensregler og foreslår ordlydendringer i følgende regler: nr. 3, nr. 4, nr. 5 og nr. 7.

Styret har også formulert en ny husordensregel som gjelder brannvern og branntavle (nr. 12).

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Styret forslår å innføre de endringene i husordensreglementet som ligger vedlagt i sakspapirene.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å vedta de nevnte endringene i ordensreglementet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johannes Kolsaker, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Margrethe Møller Pedersen, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marit Johansson, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Ingen på valg i år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 314 267**	**1 265 353**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-50 057	238 855
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-205 288	-189 941
B. Endring arbeidskapital	**-255 345**	**48 914**
C. Arbeidskapital	**1 058 923**	**1 314 267**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 551 555	1 425 531
Kortsiktiggjeld	-492 632	-111 263
C Arbeidskapital	**1 058 923**	**1 314 267**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Brochmannsgate 3

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 743 201	2 633 207	2 666 951	2 789 517
Sum leieinntekt		**2 743 201**	**2 633 207**	**2 666 951**	**2 789 517**
Sum inntekt		**2 743 201**	**2 633 207**	**2 666 951**	**2 789 517**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	13 395	13 395	13 395	13 395
Styrehonorar	2	95 000	95 000	95 000	95 000
Driftskostnad					
Energikostnad		187 710	163 996	170 000	178 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	295 377	292 993	298 100	303 100
Kommunale avgifter/renovasjon		442 166	406 379	460 000	451 077
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	14 666	9 096	9 360	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	50 125	4 840	4 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	621 384	397 340	234 000	294 000
Revisjonshonorar		6 935	6 269	5 500	6 100
Forretningsførerhonorar		77 472	74 564	77 500	81 000
Andre honorar	7	6 938	0	0	1 000
Kontorkostnad		1 861	0	0	0
TV/bredbånd		299 549	281 592	288 900	300 000
Forsikringer		143 323	125 043	160 000	178 000
Andre kostnader	8	149 248	108 078	108 094	110 000
Sum kostnad		**2 405 148**	**1 978 584**	**1 923 849**	**2 030 672**
Driftsresultat		**338 053**	**654 623**	**743 102**	**758 845**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		65 572	61 596	0	0
Rentekostnad		453 681	477 364	464 160	433 087
Netto finansposter		**388 110**	**415 768**	**464 160**	**433 087**
Årsresultat		**-50 057**	**238 855**	**278 942**	**325 758**
Overført sameiekapital		-50 057	238 855	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-50 057**	**238 855**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Brochmannsgate 3

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		28 845	17 998
Andre kortsiktige fordringer		3 455	0
Forskuddsbetalte kostnader		217 710	187 521
Innestående konsernkonto og bank		1 301 545	1 220 012
Sum omløpsmidler		**1 551 555**	**1 425 531**
SUM EIENDELER		**1 551 555**	**1 425 531**

Balanse 2025 Sameiet Brochmannsgate 3

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 269 215	-5 219 158
Sum opptjent egenkapital		**-5 269 215**	**-5 219 158**
Sum egenkapital	**9**	**-5 269 215**	**-5 219 158**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 316 138	6 521 426
Garasje innskudd		12 000	12 000
Sum langsiktig gjeld		**6 328 138**	**6 533 426**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 355	0
Leverandørgjeld		485 958	87 487
Påløpne renter		2 319	2 566
Annen kortsiktig gjeld		0	21 211
Sum kortsiktig gjeld		**492 632**	**111 263**
Sum gjeld		**6 820 770**	**6 644 689**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 551 555**	**1 425 531**

Sted:_____ Dato:_____

Johannes Kolsaker Styreleder	Margrethe Møller Pedersen Styremedlem	Marit Johansson Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 43 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 222 b.nr 58 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring polise nr. 91171531.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 530 192	1 476 434
3609 Leie parkering	442 100	427 200
3618 Leietillegg strøm	46 671	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	62 436	62 436
3650 Innkrevde felleskostn. renter	451 669	473 968
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	210 133	193 169
Sum	**2 743 201**	**2 633 207**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	13 395
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	95 000	95 000
Sum	**108 395**	**108 395**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	271 536	259 848
6340 Heisalarm	8 786	9 676
6360 Annet renhold	0	8 475
6364 Matteleie	6 012	5 835
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 150
6392 Containerleie/tømming	1 194	4 360
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 849	3 649
Sum	**295 377**	**292 993**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og Elektronisk betalingssystem	14 666	9 096
Sum	**14 666**	**9 096**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 499	1 615
6525 IT utstyr	3 169	0
6543 Vaskerianlegg	42 691	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 148	2 489
6552 Driftsmateriell	618	737
Sum	**50 125**	**4 840**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	6 250
6603 Vedlikehold elektro	173 849	163 265
6611 Vedlikehold heiser	5 305	38 259
6616 Vedlikehold vaskeri	3 925	13 385
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	391 995	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	3 313	2 943
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	35 264	160 350
6648 Vedlikehold dører og porter	7 733	2 888
Sum	**621 384**	**397 340**

Konto 6603:El-kontroll, utbedring avvik etter el-kontroll og koble strøm til varme aggregat
Konto 6617: installasjon av brannalarmanlegg

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	0
6720 Juridisk honorar	6 188	0
Sum	**6 938**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 123	386
7719 Møter, div. styret	0	319
7720 Generalforsamling/Årsmøte	355	1 177
7750 Festeavgift/ tomteleie	143 384	102 594
7770 Betalingskostnader	1 206	984
7773 Omkostninger innkreving	2 497	2 459
7790 Andre kostnader	683	159
Sum	**149 248**	**108 078**

Konto 7790: Annonse utleie parkering

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 219 158	-50 057	-5 269 215
Sum opptjent egenkapital	**-5 219 158**	**-50 057**	**-5 269 215**
Sum egenkapital	**-5 219 158**	**-50 057**	**-5 269 215**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16365890580**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	7 020 000
Lånesaldo 01.01:	6 521 426
Avdrag i perioden:	205 288
Lånesaldo 31.12:	**6 316 138**
Saldo 5 år frem i tid:	5 002 964

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365890580	1	239 060	239 060
	2	239 056	478 112
	1	239 052	239 052
	1	182 702	182 702
	2	175 599	351 198
	2	175 598	351 196
	1	175 594	175 594
	1	132 972	132 972
	2	132 970	265 940
	7	132 969	930 783
	9	132 968	1 196 712
	3	132 966	398 898
	1	132 965	132 965
	1	132 964	132 964
	2	128 691	257 382
	2	128 690	257 380
	1	128 686	128 686
	1	116 140	116 140
	2	116 139	232 278
	1	116 137	116 137

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brochmannsgate 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brochmannsgate 3

Styreleder	Johannes Kolsaker (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Margrethe Møller Pedersen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Marit Johansson (sign.)	17.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Brochmannsgate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brochmannsgate 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: SCMTA-3YCJ9-RD17M-1RZX0-XNYB6-C7KIG

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SCMTA-3YCJ9-RD17M-1RZX0-XNYB6-C7KIG

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-02-27 15:53:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SCMTA-3YCJ9-RD17M-1RZX0-XNYB6-C7KIG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Brochmannsgate 3

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johannes Kolsaker
Styremedlem, Margrethe Møller Pedersen
Styremedlem, Marit Johansson

Styret i Sameiet Brochmannsgate 3 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Brochmannsgate 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Brochmannsgate 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 890379192

Sameiet Brochmannsgate 3 består av 43 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Brochmannsgate 3 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 91171531. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Installert nytt felles brannvarslingsystem
- Gjennomført en tilstandanalyse av el-anlegg og utbedret TG2 og TG3

Styret abonnerer på Bevar-HMS for oversikt over HMS-oppgaver.

Styrets arbeid

Styrets arbeid blir presentert på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.02.2026

ORDENSREGLER for sameiet Brochmannsgate 3

1. Ordensreglene inngår som en del av sameieavtalen og overtredelser av disse vil kunne betraktes som mislighold av avtalen.

2. Leilighetene skal kun benyttes til boligformål. Det må ikke drives virksomhet som er til skade eller ulempe for andre beboere, for eksempel med lukt, larm eller urenslighet. Leilighetene skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre at vannledninger fryser.

3. Beboerne plikter å medvirke til at gården og dets omgivelser holdes ryddig og i ordentlig stand. Det skal ikke hensettes materialer, inventar, redskaper, eller avfall i oppganger, korridorer eller på områdene ute. Sykler og annet som kan være til hinder for ferdsel skal ikke oppbevares i korridorene. Søppel, restavfall kastes innpakket i søppelsjakt eller direkte i dunker i søppelboden ute. Papir, papp og aviser kastes i merkede containere i søppelboden ute. For øvrig vises til renovasjonsetatens oppgaver over behandling og retur av spesialavfall. I oppbevaringsbodene skal det ikke oppbevares brannfarlige materialer eller væsker, og det er forbudt å tilkoble elektriske apparater eller utstyr.

   Ny formulering:

   Beboerne plikter å medvirke til at gården og dets omgivelser holdes ryddig og i ordentlig stand. Det skal ikke hensettes materialer, inventar, redskaper, eller avfall i oppganger, korridorer eller på områdene ute. Korridorer fungerer som nødutganger og skal aldri blokkeres.
   Restavfall kastes innpakket i dunker i søppelboden ute. Papir, papp og aviser kastes i merkede beholdere i søppelboden ute. Ellers skal spesialavfall leveres til renovasjonsetaten. I oppbevaringsbodene skal det ikke oppbevares brannfarlige materialer eller væsker, og det er forbudt å tilkoble elektriske apparater eller utstyr.

4. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 08.00. Selskapeligheter i nevnte tidsrom må foregå med tilbørlig hensyntagen til andre beboeres og naboers nattesøvn. Musikkanlegg, radioer, instrumenter o.a. må benyttes

dempet for ikke å forstyrre omkringliggende leiligheter. Omfattende arbeider med for eksempel boring eller hamring i forbindelse med oppussing el, og som må forventes medfører mye støy over lang tid eller flere dager, skal primært utføres innenfor normal arbeidstid (mellom kl. 08.00 og 16.00). Slikt arbeid må varsles på oppslagstavlen i god tid på forhånd. Ved arbeid som gir høy støy må spesielt de mest utsatte sameiere kontaktes direkte.

Ny formulering:

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 08.00. Selskapeligheter i nevnte tidsrom må foregå med tilbørlig hensyntagen til andre beboeres og naboers nattesøvn. Musikkanlegg, radioer, instrumenter o.a. må benyttes dempet for ikke å forstyrre omkringliggende leiligheter. Omfattende arbeider med for eksempel boring eller hamring i forbindelse med oppussing el, og som må forventes medfører mye støy over lang tid eller flere dager, skal primært utføres innenfor normal arbeidstid (mellom kl. 08.00 og 16.00). Slikt arbeid må varsles på oppslagstavlen og på Bonabo i god tid på forhånd. Ved arbeid som gir høy støy må spesielt de mest utsatte sameiere kontaktes direkte.

5. Alle dører til fellesområdene, ytterdører, bodområdene i kjeller og underetasje, skal låses etter besøk. Slipp ikke uvedkommende inn i gården, kontroller personers ærende om nødvendig. Slukk lamper i fellesområdene (boder, vaskekjeller etc.) når det ikke er behov for belysning.

Ny formulering:
Alle dører til fellesområdene, ytterdører, bodområdene i kjeller og underetasje, skal låses etter besøk. Slipp ikke uvedkommende inn i gården, kontroller personers ærende om nødvendig.

6. Balkongene må ikke benyttes til tørking, lufting av tøy på en slik måte at det sjenerer andre beboere eller er godt synlig på gårdens fasade. Risting, banking av tepper o.a. skal ikke foretas på balkongene da støv fra slik aktivitet alltid vil berøre naboleilighetene.

7. Vaskeriet i kjelleren benyttes innenfor de tidsbestemmelser som til enhver tid er gjeldende. Brukerne skal følge maskinenes bruksanvisninger slik at skader og unødig slitasje unngås. Alle plikter å bidra til at vaskeriet holdes ryddig og rent.

Ferdig vasket og tørket tøy skal fjernes umiddelbart etter vaskeperiodens utløp. Viser for øvrig til egne ordensregler for vaskeriet.

Ny formulering:

Vaskeriet i kjelleren benyttes innenfor de tidsbestemmelser som til enhver tid er gjeldende. Brukerne skal følge maskinenes bruksanvisninger slik at skader og unødig slitasje unngås. Alle plikter å bidra til at vaskeriet holdes ryddig og rent. Ferdig vasket og tørket tøy skal fjernes umiddelbart etter vaskeperiodens utløp. Brukere av vaskeriet må sette seg inn i informasjonsplakater som ligger på vaskerommet.

8. Sameiet har ikke vedtatt generelt forbud mot husdyrhold, men det kreves at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen eller naboer, så som med støy, ubehagelig lukt el. Husdyr skal ikke gå løse i fellesområdene, eller bevege seg over til andre boenheter. Hunder skal føres i bånd ved passering i trapper ganger og korridorer.

9. Gårdens vaktmestertjeneste ivaretas pr dato av Gårdreform, som foretar tilsyn med tekniske installasjoner og utfører andre tjenester ihht. avtale. Alle sameiere/leietakere plikter snarest å rapportere feil eller skader som krever øyeblikkelig utbedring. Dersom medlemmer av styret ikke treffes, kontaktes gårdens vaktmesterselskap (pr dato: Gårdreform, telefon (hele døgnet) 22 38 38 38). **MERK**: Hvis rød lampe i trappegang kjeller blinker (varsel om pumpestans drenering) skal Gårdreform alltid kontaktes.

10. Styret tildeler beboere parkeringsplasser i garasjen og oppstillingsplasser ute ihht. forespørsler og ansiennitet. Med unntak av midlertidig parkeringstillatelse er det bare kjøretøyer med gyldig avtale som kan parkere på området uten at de risikerer å bli ilagt kontrollgebyr. Se kommentarer.

11. På bakkeplan kan det kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Denne skal være plassert på en stødig måte og slik at den ikke kan ta fyr på nærliggende materialer. Det er ikke tillatt med kulegrill, utegrill eller bålpanne. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og grunnet byggets konstruksjon er det ikke ønsket fra balkonger. Dersom det likevel lar seg gjøre kan kun elektrisk grill benyttes på

balkong. Brudd på disse regler vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller skade.

Ny ordensregel:

12. Sameiet har installert et felles brannvarslingssystem i bygget. For å ivareta sikkerheten til alle beboere og for å redusere risikoen for at falske alarmer utløser byggets felles varslingssystem, plikter samtlige seksjonseiere og beboere å sette seg inn i hvordan systemet fungerer og hvordan man skal forholde seg ved alarm. Beboere skal:

- følge gjeldende instrukser og retningslinjer for bruk av brannvarslingssystemet. Det ligger instrukser i branntavle ved hovedinngangen.

- ikke manipulere, dekke til, demontere, eller på annen måte skade eller påvirke utstyr tilknyttet brannvarslingssystemet

- melde fra til styret eller ansvarlig driftsleverandør ved feil, skade eller utilsiktet utløsing av alarm

Testing, vedlikehold og kontroll av brannvarslingssystemet gjennomføres etter nærmere fastsatte rutiner. Beboere plikter å gi adgang til brannvarsler dersom dette er nødvendig. Misbruk eller uaktsom håndtering av brannvarslingssystemet som medfører unødige utrykninger eller fare for sikkerheten kan medføre erstatningsansvar i henhold til gjeldende regelverk.

For mer utfyllende informasjon, se ”Kommentarer til Ordensregler”.

Styret, mars 2009, sist endret generalforsamling datert 24.05.23

Kommentarer til Ordensregler

(Nummerering refererer til punkt i ordensreglene)

3. Skrot og andre etterlatenskaper representerer et brannsikkerhetsproblem. Balkongene må ikke overlesses og brukes som lagringsplass over lengre tid. Dette kan hindre områdene brukt som mulig rømningsvei. Alle må vise ansvar og ikke overlate til andre å rydde opp.

4. Selv om gulv og vegger isolerer relativt godt mot luftlyd, er det svært lytt mellom leilighetene. Spesielt lyd med lav frekvens, bass og trinnlyd forplanter seg i byggets betongkonstruksjoner. Det er ikke bare tilstøtende eller underliggende leiligheter, men også leiligheter langt borte fra lydkilden som blir berørt. Når man bor tett på hverandre må alle vise stor grad av toleranse. Imidlertid skal ingen måtte akseptere å bli plaget av støy. Oppussing er for mange en oppgave som utføres med stor egeninnsats. Noe arbeid må derfor aksepteres at blir utført til tider hvor det berører andre. Imidlertid henstilles det om at virksomheten blir til minst mulig belastning for naboer. I alle fall bør svært omfattende og langvarig boring eller snekring planlegges og gjøres på dagtid, samtidig som det varsles med oppslag på tavle i første etasje. Tips: Bruk ikke tresko eller sko med spesielt harde såler.

5. For å forebygge innbrudd og skadeverk er det avgjørende at dører holdes låst, også på dagtid. Det er lov å spørre ukjente om deres ærend, og være obs på mistenkelig adferd. Ikke oppbevar verdigjenstander i bodene.

8. Lov om eierseksjon gir adgang til generelt forbud mot dyrehold. Men et forbud kan settes til side dersom det foreligger gode grunner for det, så som sosiale eller velferdsmessige hensyn. I praksis kan det være vanskelig å overprøve en persons ønske eller behov for dyrehold, så et forbud vil ikke alltid være hensiktsmessig. Uansett kan det kan det kreves at dyreholdet ikke er til ulempe eller plage for andre. Fysisk ubehag eller allergi kan være eksempler i så måte. Valg av kjæledyr

bør kanskje ikke bli for ”eksotisk”, og det må tas hensyn til behovet for stell. Dyreholdet må heller ikke kreve spesielle tiltak eller arrangementer som berører punkt 2 i ordensreglene.

9. Avstengning av vann i forbindelse med for eksempel rørleggerarbeid vil berøre flere boenheter, evt. hele gården og vaskemaskinene. Stengning må planlegges og beboerne informeres med oppslag minst én dag i forveien. I tilfelle vannlekasje og stengning ikke kan foretas nær lekkasjestedet kan hovedkranen i underetasjen benyttes. (Alle beboere har nøkkel som gir adgang til området.) (Kontakt vaktmesterselskap, Gårdreform, tlf. 22 38 38 38)

10. Personer på oppdrag for sameiet eller beboere, håndverkere, transport og liknende, kan benytte ”ledige” plasser for eksempel på dagtid når ikke annen parkering er mulig i nærheten. Det skal alltid legges igjen beskjed med opplysninger som gjør det enkelt å kontakte eieren, oppdragsgiver,

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 12.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brochmannsgate 3 torsdag 12.03.2026 kl. 17:00 - Vaskerommet Brochmanns gate 3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Johannes Kolsaker

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og blir presentert muntlig.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 95000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Revisjon av husordensreglement

Styret har gjennomgått husordensregler og foreslår ordlydendringer i følgende regler: nr. 3, nr. 4, nr. 5 og nr. 7.

Styret har også formulert en ny husordensregel som gjelder brannvern og branntavle (nr. 12).

Se vedlegg.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 6

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme:0

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johannes Kolsaker, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Margrethe Møller Pedersen, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marit Johansson, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år

Vedtak:
Ingen på valg i år.

Møteleder: Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne: Johannes Kolsaker /s/

---	---
Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Sameiet Brochmannsgate 3

fastsatt av sameiermøtet den 16. april 2009
Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.08.2013

§ 1
Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 222 bnr 58 i Oslo med påstående bygninger på festet grunn.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 43 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenhetene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Salg av seksjonen skal meldes skriftlig til styret for registrering senest 14 dager før overtakelse. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet uten etter eierseksjonsloven § 22.

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og skriftlig søknad skal sendes styret minst 14 dager før leier skal flytte inn. Sammen med søknad skal følge en skriftlig bekreftelse fra leier om at vedkommende har lest vedtekter og

husordensregler og forplikter seg til å følge disse. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn ved leier.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver seksjon har bruksrett til en bod i kjeller etter sameiets anvisning til enhver tid.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på sameiemøtet.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Hvis særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på balkong og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt garasjeport til parkeringskjeller, er sameiets ansvar.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er beboers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er på ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og revisor
- godtgjørelse til styre og revisor

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 15
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 16
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20
Garasjeplasser

Sameiet har oppstillingsplasser ute og parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvorav 3 seksjoner (seksjon 15, 20 og 31) i sameiet har eksklusiv bruksrett til nærmere angitte garasjeplasser. Bruksretten til disse seksjonenes garasjeplasser er omsettelige innenfor sameiet, men skal på forhånd varsles styret. Ved slik omsetting skal styret i sameiet sørge for at vedtektene oppdateres uten at dette anses å være en vedtektsendring i eierseksjonslovens forstand. Annen endring eller fjerning av denne bestemmelse kan ikke gjøres uten samtykke fra samtlige innehavere av eksklusiv bruksrett til garasjeplassene.

Utleie av sameiets garasje- og biloppstillingsplasser forestås av styret i sameiet Brochmannsgate 3, og administrerer en liste over interesserte. Fremleie av disse plassene er ikke tillatt. For de tre garasjeplassene det er knyttet eksklusiv bruksrett til gjelder at seksjonseierne fritt kan leie ut disse, også til andre enn sameiets beboere. Styret skal likevel gis informasjon om hvem som til enhver tid disponerer plassene.

ORDENSREGLER

for

sameiet Brochmannsgate 3

1. Ordensreglene inngår som en del av sameieavtalen og overtredelser av disse vil kunne betraktes som mislighold av avtalen.

2. Leilighetene skal kun benyttes til boligformål. Det må ikke drives virksomhet som er til skade eller ulempe for andre beboere, for eksempel med lukt, larm eller urenslighet.
   Leilighetene skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre at vannledninger fryser.

3. Beboerne plikter å medvirke til at gården og dets omgivelser holdes ryddig og i ordentlig stand. Det skal ikke hensettes materialer, inventar, redskaper, eller avfall i oppganger, korridorer eller på områdene ute. Sykler og annet som kan være til hinder for ferdsel skal ikke oppbevares i korridorene.
   Søppel, restavfall kastes innpakket i søppelsjakt eller direkte i dunker i søppelboden ute.
   Papir, papp og aviser kastes i merkede containere i søppelboden ute.
   For øvrig vises til renovasjonsetatens oppgaver over behandling og retur av spesialavfall.
   I oppbevaringsbodene skal det ikke oppbevares brannfarlige materialer eller væsker, og det er forbudt å tilkoble elektriske apparater eller utstyr.

4. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 08.00. Selskapeligheter i nevnte tidsrom må foregå med tilbørlig hensyntagen til andre beboeres og naboers nattesøvn. Musikkanlegg, radioer, instrumenter o.a. må benyttes dempet for ikke å forstyrre omkringliggende leiligheter. Omfattende arbeider med for eksempel boring eller hamring i forbindelse med oppussing el, og som må forventes medfører mye støy over lang tid eller flere dager, skal primært utføres innenfor normal arbeidstid (mellom kl. 08.00 og 16.00). Slikt arbeid må varsles på oppslagstavlen i god tid på forhånd. Ved arbeid som gir høy støy må spesielt de mest utsatte sameiere kontaktes direkte.

5. Alle dører til fellesområdene, ytterdører, bodområdene i kjeller og underetasje, skal låses etter besøk.
   Slipp ikke uvedkommende inn i gården, kontroller personers ærende om nødvendig. Slukk lamper i fellesområdene (boder, vaskekjeller etc.) når det ikke er behov for belysning.

6. Balkongene må ikke benyttes til tørking, lufting av tøy på en slik måte at det sjenerer andre beboere eller er godt synlig på gårdens fasade.
   Risting, banking av tepper o.a. skal ikke foretas på balkongene da støv fra slik aktivitet alltid vil berøre naboleilighetene.

7. Vaskeriet i kjelleren benyttes innenfor de tidsbestemmelser som til enhver tid er gjeldende. Brukerne skal følge maskinenes bruksanvisninger slik at skader og unødig slitasje unngås. Alle plikter å bidra til at vaskeriet holdes ryddig og rent. Ferdig vasket og tørket tøy skal fjernes umiddelbart etter vaskeperiodens utløp. Viser for øvrig til egne ordensregler for vaskeriet.

8. Sameiet har ikke vedtatt generelt forbud mot husdyrhold, men det kreves at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen eller naboer, så som med støy, ubehagelig lukt el. Husdyr skal ikke gå løse i fellesområdene, eller bevege seg over til andre boenheter. Hunder skal føres i bånd ved passering i trapper ganger og korridorer.

9. Gårdens vaktmestertjeneste ivaretas pr dato av Gårdreform, som foretar tilsyn med tekniske installasjoner og utfører andre tjenester ihht avtale.
   Alle sameiere/leietakere plikter snarest å rapportere feil eller skader som krever øyeblikkelig utbedring. Dersom medlemmer av styret ikke treffes, kontaktes gårdens vaktmesterselskap (pr dato: Gårdreform, telefon (hele døgnet) 22 38 38 38).
   MERK: Hvis rød lampe i trappegang kjeller blinker (varsel om pumpestans drenering) skal Gårdreform alltid kontaktes.

10. Styret tildeler beboere parkeringsplasser i garasjen og oppstillingsplasser ute ihht. forespørsler og ansiennitet. Med unntak av midlertidig parkeringstillatelse er det bare kjøretøyer med gyldig avtale som kan parkere på området uten at de risikerer å bli ilagt kontrollgebyr. Se kommentarer.

11. På bakkeplan kan det kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Denne skal være plassert på en stødig måte og slik at den ikke kan ta fyr på nærliggende materialer. Det er ikke tillatt med kulegrill, utegrill eller bålpanne. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og grunnet byggets konstruksjon er det ikke ønsket fra balkonger. Dersom det likevel lar seg gjøre kan kun elektrisk grill benyttes på balkong. Brudd på disse regler vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller skade.

For mer utfyllende informasjon, se ”Kommentarer til Ordensregler”.

Styret, mars 2009, sist endret generalforsamling datert 24.05.23

Kommentarer til Ordensregler

(Nummerering refererer til punkt i ordensreglene)

3. Skrot og andre etterlatenskaper representerer et brannsikkerhetsproblem. Balkongene må ikke overlesses og brukes som lagringsplass over lengre tid. Dette kan hindre områdene brukt som mulig rømningsvei. Alle må vise ansvar og ikke overlate til andre å rydde opp.

4. Selv om gulv og vegger isolerer relativt godt mot luftlyd, er det svært lytt mellom leilighetene. Spesielt lyd med lav frekvens, bass og trinnlyd forplanter seg i byggets betongkonstruksjoner. Det er ikke bare tilstøtende eller underliggende leiligheter, men også leiligheter langt borte fra lydkilden som blir berørt. Når man bor tett på hverandre må alle vise stor grad av toleranse. Imidlertid skal ingen måtte akseptere å bli plaget av støy.

   Oppussing er for mange en oppgave som utføres med stor egeninnsats. Noe arbeid må derfor aksepteres at blir utført til tider hvor det berører andre. Imidlertid henstilles det om at virksomheten blir til minst mulig belastning for naboer. I alle fall bør svært omfattende og langvarig boring eller snekring planlegges og gjøres på dagtid, samtidig som det varsles med oppslag på tavle i første etasje.
   Tips: Bruk ikke tresko eller sko med spesielt harde såler.

5. For å forebygge innbrudd og skadeverk er det avgjørende at dører holdes låst, også på dagtid. Det er lov å spørre ukjente om deres ærend, og være obs på mistenkelig adferd. Ikke oppbevar verdigjenstander i bodene.

8. Lov om eierseksjon gir adgang til generelt forbud mot dyrehold. Men et forbud kan settes til side dersom det foreligger gode grunner for det, så som sosiale eller velferdsmessige hensyn. I praksis kan det være vanskelig å overprøve en persons ønske eller behov for dyrehold, så et forbud vil ikke alltid være hensiktsmessig. Uansett kan det kan det kreves at dyreholdet ikke er til ulempe eller plage for andre. Fysisk ubehag eller allergi kan være eksempler i så måte. Valg av kjæledyr bør kanskje ikke bli for ”eksotisk”, og det må tas hensyn til behovet for stell. Dyreholdet må heller ikke kreve spesielle tiltak eller arrangementer som berører punkt 2 i ordensreglene.

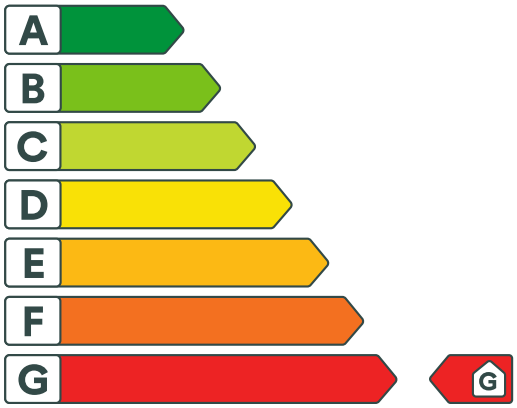
9. Avstengning av vann i forbindelse med for eksempel rørleggerarbeid vil berøre flere boenheter, evt. hele gården og vaskemaskinene. Stengning må planlegges og beboerne informeres med oppslag **minst én dag** i forveien.

   I tilfelle vannlekasje og stengning ikke kan foretas nær lekkasjestedet kan hovedkranen i underetasjen benyttes. (Alle beboere har nøkkel som gir adgang til området.) **(Kontakt vaktmesterselskap, Gårdreform, tlf. 22 38 38 38)**

10. Personer på oppdrag for sameiet eller beboere, håndverkere, transport og liknende, kan benytte ”ledige” plasser for eksempel på dagtid når ikke annen parkering er mulig i nærheten. Det skal alltid legges igjen beskjed med opplysninger som gjør det enkelt å kontakte eieren, oppdragsgiver, leilighetsnummer og telefonnummer, og plassen skal umiddelbart frigis når brukeren forlanger det.



Adresse	
Brochmanns gate 3, 0470 OSLO	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339573**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80655304**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
329,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
329,01 kWh/m²	**17 438 kWh**

Brochmanns gate 3, 0470 OSLO

Detaljering

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

Brochmanns gate 3, 0470 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Brochmanns gate 3 - Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Storo Linje 4, 5	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

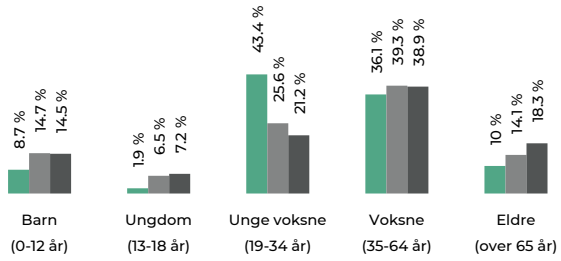
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brochmannsgt./Bentsebrua	1 898	1 314
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Riflegata barnehage (1-6 år) 37 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Bjølsen Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Joker Maridalsveien Søndagsåpent	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Buss

2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

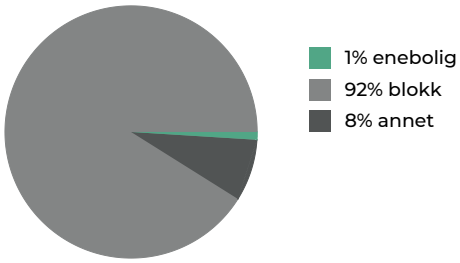
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	9 min

Boligmasse



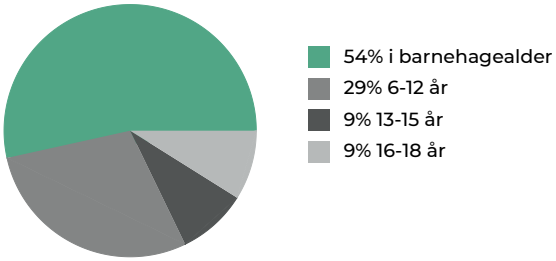
«Bjølsen er en flott område i utvikling, mange hyggelige cafeer og mennesker. Mange freshe bygninger, mange gode turmuligheter, variert tilbud med div. forretninger»

Sitat fra en lokalkjent

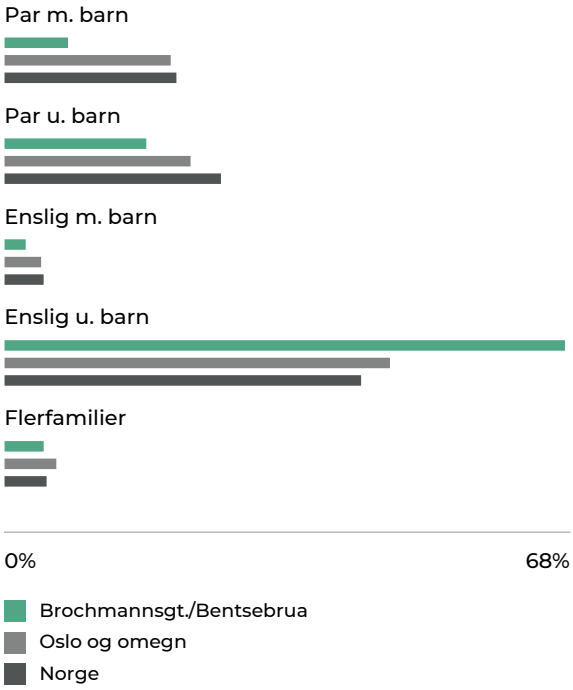
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	8 min
Vitusapotek Bjølsen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



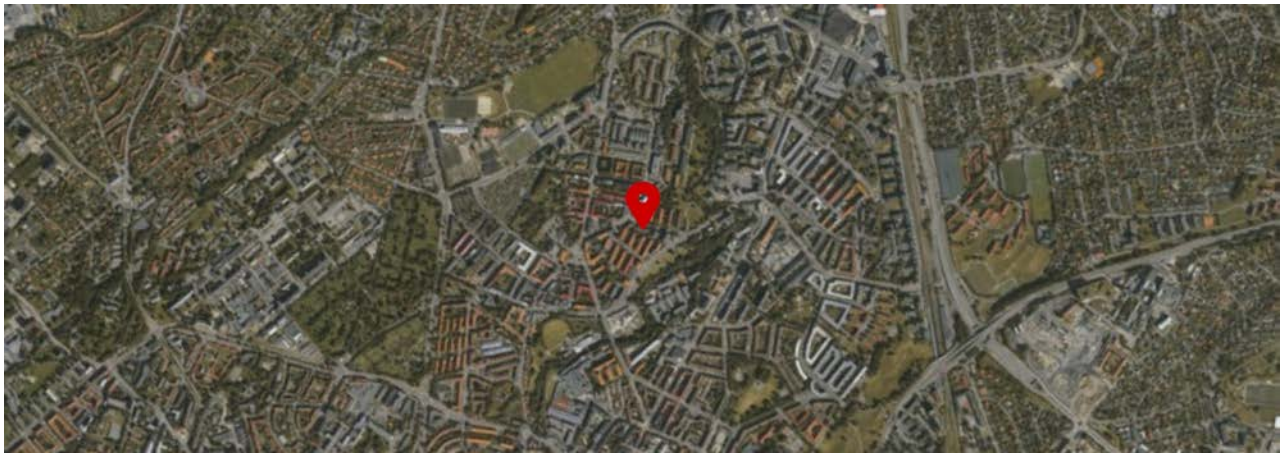
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0089/26
Adresse: Brochmanns gate 3, 0470 OSLO, gnr. 222, bnr. 58, snr. 10 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson
Tlf: 985 47 854
Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.10.2026

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/