

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Brochmanns gate 3
0470 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/58
Oslo kommune

Rapportdato: 01.06.2026
Befaringsdato: 28.05.2026
Referansenummer: 15082907

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 41 m² (BRA-i: 39 m²)

Totalt bruksareal: 41 m² (BRA-i: 39 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.05.2026
Referansenummer	15082907
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0138
Hjemmelshaver/selger	Selachi AS v/Ole Herman Kjernsby og Erik Lyngra
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Ole Herman Kjernsby.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	01.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Brochmanns gate 3
Postnummer/sted	0470 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/58
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 1907 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1967.		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1967.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2020). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2020). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
1. etasje: Entre, bad, kjøkken, stue og sovealkove. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	39			39	6
	Entre, bad, kjøkken, stue og sovealkove.				Balkong.
Kjelleretasje		2		2	
		Bod.			
SUM	39	2		41	6
	Total bruksareal: 41 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 1. etasje med utgang fra stue oppmålt til 6 m2 (TBA).

Boligen disponerer en bod i kjelleretasje oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Bad: 2,40 meter. Øvrige rom: Ca 2,51 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende reperasjon av avløp på kjøkken og bytte av blandebatteri, datert 02.12.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2011. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate. Kjøkkenvask med armatur. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventil. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør og kobberrør. Leilighetens stoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilator for våtrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at det periodevis kommer varmt vann ved tapping av kaldtvann på kjøkken, bad og toalett. Forholdet indikerer at det kan være feil eller avvik ved røropplegget eller tilkoblinger i vanninstallasjonen. Konsekvens er at vanninstallasjonen ikke fungerer som forutsatt, og forholdet kan medføre redusert brukskvalitet samt indikere feil ved blandebatteri eller røropplegg. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og feilsøking av fagkyndig rørlegger for å kartlegge årsak og behov for utbedring.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i himling hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Overflatebehandling	Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette medfører.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2020). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2020).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,96 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong. Gulvoverflater av synlig betong.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ja. Det opplyses at stikkontakt på bad ikke fungerer som tiltenkt. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler på anlegget. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Ja. Det opplyses at det er registrert feilkobling i sikringsskapet hvor en eller flere kurser skal være koblet mot naboens leilighet. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler på anlegget. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

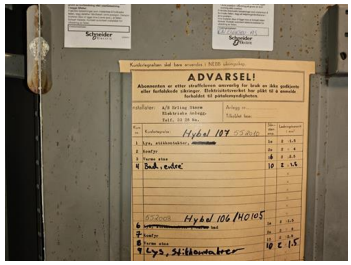
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

Egenerklæring

Brochmanns gate 3, 0470 OSLO

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brochmanns gate 3	Brochmanns gate 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Kjernsby, Ole Herman

Selger

Lyngra, Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmtvannsbereder. Utført i regi av Sameiet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kun opplyst i prospektet da vi kjøpte leiligheten, at varmtvannsbereder ble byttet i 2011

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt blandebatteri skiftet og montert på badet

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og Bad

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

vinduer og balkongdører ble skiftet i 2020 (uke 44)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av sameiet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny dør og nytt callinganlegg montert

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

i regi av Sameiet

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2013: Utskifting av garasjeport. Oppgradering av heisdører.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke. Ble gjort iregi av Sameiet

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2012

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2012: Bytte av TV- og internettleverandør. Oppgradering av heis.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av Sameiet

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra oppvaskkum på kjøkkenen

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lekkasje fra oppvaskkum på kjøkkenet fikset og reparert

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og Bad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av 3 ventilasjonsvifter. Deretter 2015: Rensing av ventilasjon i sameiet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av Sameiet

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2010: Rehabilitering av tak.
2016: Merking av parkeringsplasser. Nøkler og låser.
2020: Oppgradering av TV og Internett.
Alle disse tre i regi av Sameiet

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Erik Lyngra	**2026-05-04**	**Ole Herman Kjernsby**	**2026-05-04**

Identification

Erik Lyngra

Identification

Ole Herman Kjernsby

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Erik Lyngra	04/05-2026	BankID OIDC
Ole Herman Kjernsby	15:19:32	High
	04/05-2026	BankID OIDC
	14:57:27	High

Boligopplysninger:

Sameiet Brochmannsgate 3		**Vår ref.:**	1857/7
Brochmanns gate 3		**Type:**	Boligsameie
0470 OSLO		**Eiere:**	Selachi AS
Organisasjonsnr:	890 379 192	**Seksjonsnr:**	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 920**

Felleskostnader:	Renter felleslån hos Dnb	702
	Felleskostnader	2 689
	Avdrag felleslån hos Dnb	408
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)	131 760	Gjeld siste årsoppg.:	162 417
Klient ajourf. lån:	6 258 896,50	Klient gj. s. årsoppg.:	7 718 597

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365890580, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 29.04.2026: 6 258 897

Andel av saldo: 131 761

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	162 417	Andre inntekter:	1 377
Annen formue:	22 286	Utgifter:	9 551		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1967		
Gårds/bruksnr:	222/58 - seksjon:7		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	1906.6
Årlig festeavgift:	140 246,00		
Avg. reguleres:	01.01.2030		

Boligopplysninger:

Sameiet Brochmannsgate 3
Brochmanns gate 3
0470 OSLO

Vår ref.: 1857/7
Type: Boligsameie
Eiere: Selachi AS

Organisasjonsnr: 890 379 192

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91171531

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0104

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.

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.

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.



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 onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Vaskerom Brochmanns gate 3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

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:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Johannes Richter Kolsake for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marit Johansson for 2 år.

Valgt ble: Margrethe Pedersen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Ingen valgt.

Protokoll for Sameiet Brochmannsgate 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Johannes Kolsaker (sign.)	19.03.2025

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



INNKALLING 2025

Sameiet Brochmannsgate 3

Onsdag 19.03.2025 kl. 17:00
Vaskerom Brochmanns gate 3

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Brochmannsgate 3

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Vaskerom Brochmanns gate 3

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

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 95 000,- godkjennes

5. Valg

ittende styre består av:

Styreleder, Johannes Kolsaker valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Margrethe Møller Pedersen valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Marit Johansson valgt for 2 år 2024

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Johannes Richter Kolsaker stiller til gjenvalg som styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Marit Johansson og Margrethe Pedersen stiller til gjenvalg som styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 265 353**	**921 105**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	238 855	538 916
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-189 941	-194 668
B. Endring arbeidskapital	**48 914**	**344 248**
C. Arbeidskapital	**1 314 267**	**1 265 353**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 425 531	1 473 810
Kortsiktiggjeld	-111 263	-208 456
C Arbeidskapital	**1 314 267**	**1 265 353**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Brochmannsgate 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 633 207	2 548 737	2 568 899	2 666 951
Sum leieinntekt		**2 633 207**	**2 548 737**	**2 568 899**	**2 666 951**
Sum inntekt		**2 633 207**	**2 548 737**	**2 568 899**	**2 666 951**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	13 395	10 575	10 575	13 395
Styrehonorar	2	95 000	75 000	95 000	95 000
Driftskostnad					
Energikostnad		163 996	191 807	200 000	170 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	292 993	264 008	265 568	298 100
Kommunale avgifter/renovasjon		406 379	348 034	405 827	460 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	9 096	8 707	3 000	9 360
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	4 840	5 310	4 500	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	397 340	155 045	491 744	234 000
Revisjonshonorar		6 269	5 986	5 350	5 500
Forretningsførerhonorar		74 564	70 744	74 834	77 500
Andre honorar	7	0	688	0	0
TV/bredbånd		281 592	268 457	283 212	288 900
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	973	0	0
Forsikringer		125 043	116 870	139 700	160 000
Andre kostnader	8	108 078	105 215	105 594	108 094
Sum kostnad		**1 978 584**	**1 627 418**	**2 084 903**	**1 923 849**
Driftsresultat		**654 623**	**921 319**	**483 996**	**743 102**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 596	40 340	0	0
Rentekostnad		477 364	422 742	461 456	464 160
Netto finansposter		**415 768**	**382 403**	**461 456**	**464 160**
Årsresultat		**238 855**	**538 916**	**22 540**	**278 942**
Overført sameiekapital		238 855	538 916	0	0
SUM OVERFØRINGER		**238 855**	**538 916**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Brochmannsgate 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 998	3 777
Andre kortsiktige fordringer		0	452
Forskuddsbetalte kostnader		187 521	176 897
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 220 012	1 292 684
Sum omløpsmidler		**1 425 531**	**1 473 810**
SUM EIENDELER		**1 425 531**	**1 473 810**

Balanse 2024 Sameiet Brochmannsgate 3

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 219 158	-5 458 013
Sum opptjent egenkapital		**-5 219 158**	**-5 458 013**
Sum egenkapital	**9**	**-5 219 158**	**-5 458 013**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 521 426	6 711 367
Garasje innskudd		12 000	12 000
Sum langsiktig gjeld		**6 533 426**	**6 723 367**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 552
Leverandørgjeld		87 487	172 923
Påløpne renter		2 566	3 834
Annen kortsiktig gjeld		21 211	28 147
Sum kortsiktig gjeld		**111 263**	**208 456**
Sum gjeld		**6 644 689**	**6 931 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 425 531**	**1 473 810**

Sted:_____ Dato:_____

Johannes Kolsaker	Margrethe Møller Pedersen	Marit Johansson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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. 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.

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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 476 434	1 423 392
3609 Leie parkering	427 200	443 100
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	62 436	62 436
3650 Innkrevde felleskostn. renter	473 968	418 128
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	193 169	201 681
Sum	**2 633 207**	**2 548 737**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	10 575
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	95 000	75 000
Sum	**108 395**	**85 575**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	259 848	241 716
6340 Heisalarm	9 676	9 339
6360 Annet renhold	8 475	0
6364 Matteleie	5 835	5 576
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 150	2 375
6392 Containerleie/tømming	4 360	3 750
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 649	1 253
Sum	**292 993**	**264 008**

Konto 6360: Hovedrengjøring og søplesekker

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Elektronisk betalingssystem	9 096	8 707
Sum	**9 096**	**8 707**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 615	1 199
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 489	383
6552 Driftsmateriell	737	3 728
Sum	**4 840**	**5 310**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 250	11 542
6603 Vedlikehold elektro	163 265	5 715
6611 Vedlikehold heiser	38 259	58 183
6616 Vedlikehold vaskeri	13 385	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 943	1 885
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	160 350	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 888	25 407
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	52 313
Sum	**397 340**	**155 045**

Konto 6603: Nye varmeovner
Konto 6645: Nye vifter på tak

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	688
Sum	**0**	**688**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	386	714
7719 Møter, div. styret	319	0
7720 Årsmøte	1 177	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	102 594	102 594
7770 Betalingskostnader	984	983
7773 Omkostninger innkreving	2 459	765
7790 Andre kostnader	159	159
Sum	**108 078**	**105 215**

Konto 7790: Annonse utleie parkering

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 458 013	238 855	-5 219 158
Sum opptjent egenkapital	**-5 458 013**	**238 855**	**-5 219 158**
Sum egenkapital	**-5 458 013**	**238 855**	**-5 219 158**

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:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	7 020 000
Lånesaldo 01.01:	6 711 367
Avdrag i perioden:	189 941
Lånesaldo 31.12:	**6 521 426**
Saldo 5 år frem i tid:	5 338 637

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365890580	1	246 830	246 830
	2	246 826	493 652
	1	246 822	246 822
	1	188 640	188 640
	2	181 306	362 612
	2	181 305	362 610
	1	181 301	181 301
	1	137 293	137 293
	2	137 291	274 582
	7	137 290	961 030
	9	137 289	1 235 601
	3	137 287	411 861
	1	137 286	137 286
	1	137 285	137 285
	2	132 874	265 748
	2	132 873	265 746
	1	132 869	132 869
	1	119 915	119 915
	2	119 914	239 828
	1	119 912	119 912

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.)	21.02.2025
Styremedlem	Margrethe Møller Pedersen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Marit Johansson (sign.)	21.02.2025

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 2024, 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 2024, 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 document key: BFGMU-HG40U-ZYKN2-UKBFV-K05KZ-JNWJ0

© 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 document key: BFGMU-HG40U-ZYKN2-UKBFV-K05KZ-JNWJ0

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 13:24:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BFGMU-HG40U-ZYKN2-UKBFV-K05KZ-JNWJ0

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024 - Sameiet Brochmannsgate 3

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Sameiet Brochmannsgate 3 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.01.2025

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 Onsdag 19.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
BROCHMANNS GATE 3

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531311
9154740

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 58

Vi viser til bestilling av 20260424 for BROCHMANNS GATE 3.

GNR. 222 BNR. 58

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1908 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

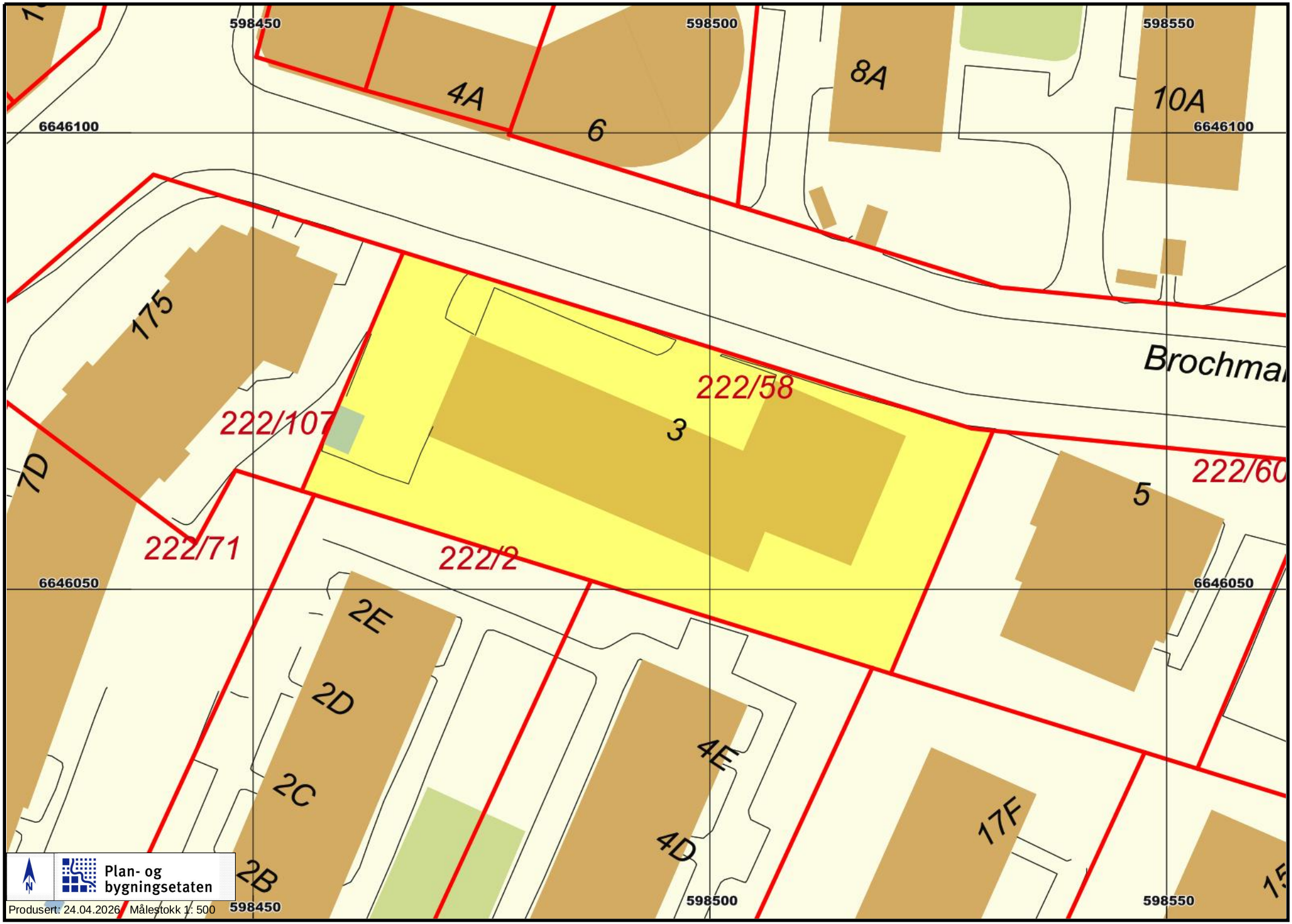
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598450
598500
598550
6646100
6646050
4A
6
8A
10A
175
222/58
3
222/107
222/71
222/2
7D
5
222/60
2E
2D
2C
2B
4E
4D
17F
Brochmar
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.04.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 25/3-1969.

GH/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Brockmannsgt. 1 - 3, Oslo.

Journalnr.
65/2977

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
17/6-1969.

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer.

Byggherre
Arthur Nordlie A/S, Wilhelmsgt. 2, Oslo 1.

Byggemelder
F.S. Platou, Rådhusgt. 23, Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Arthur Nordlie jr., Wilhelmsgt.2, Oslo 1.

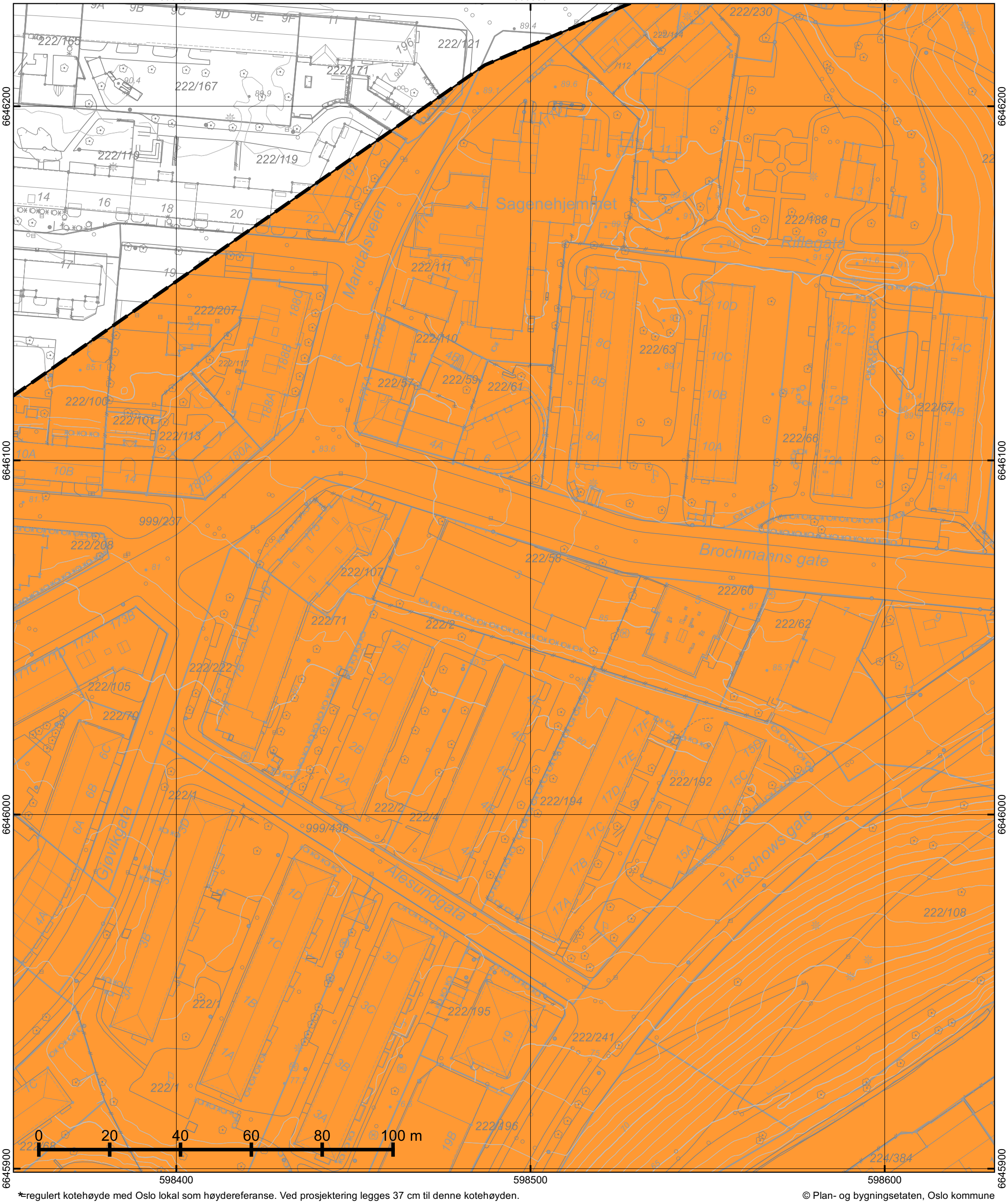
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
O. Heber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilladelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 2094/69 —



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

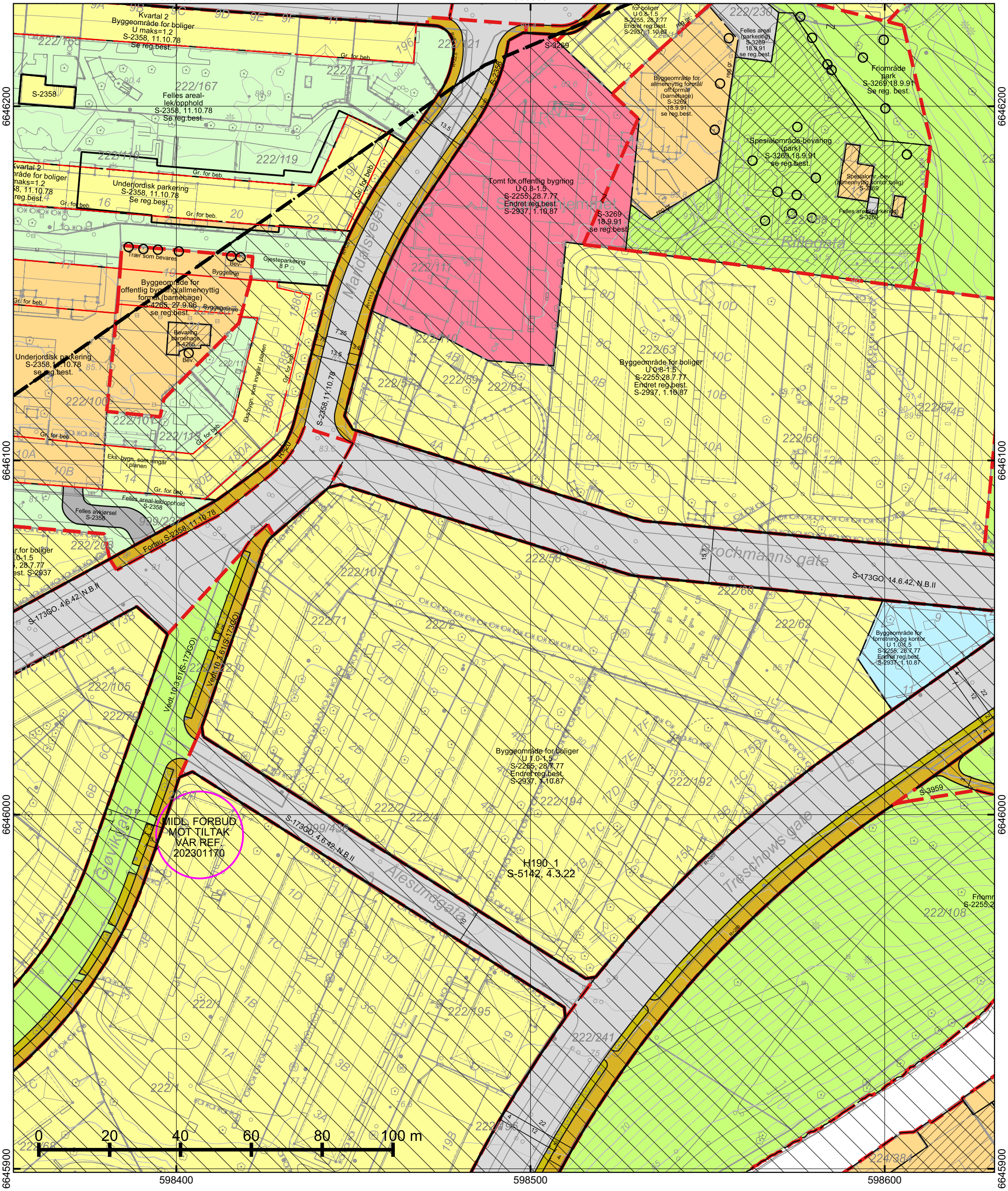
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156698/ 86531311
Adresse: Brochmanns gate 3
Gnr/Bnr: 222/58
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156698/ 86531311

Adresse: Brochmanns gate 3

Gnr/Bnr: 222/58

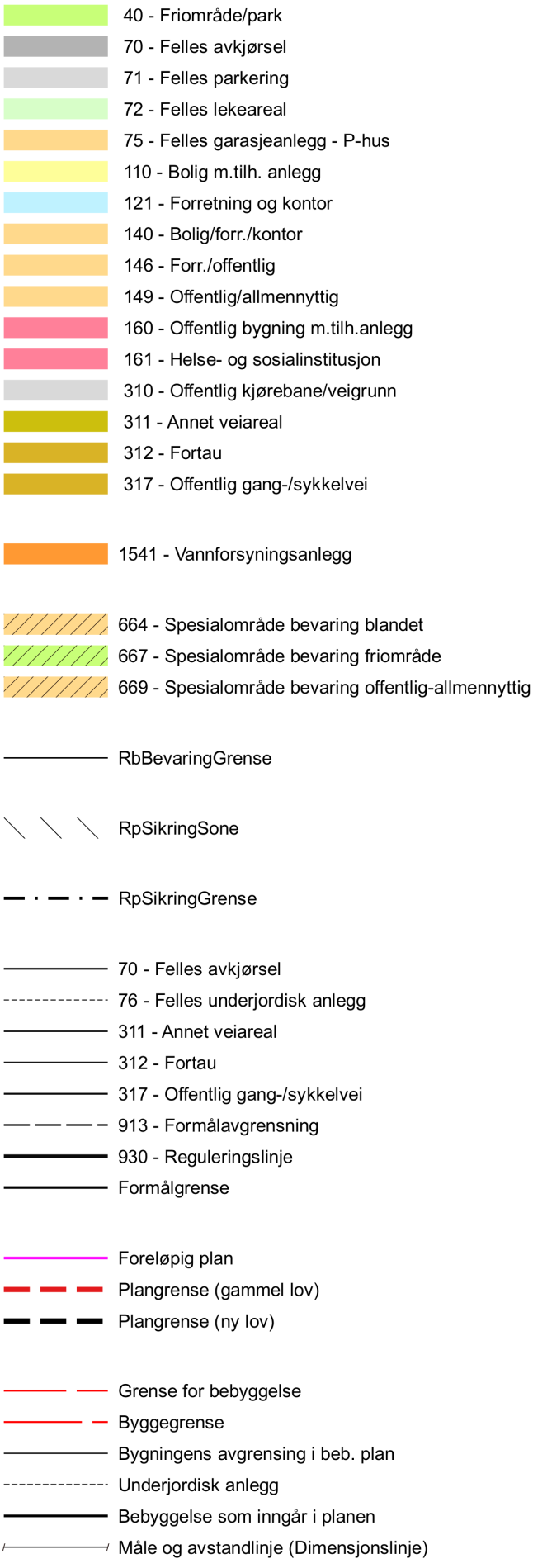
Deres ref.:

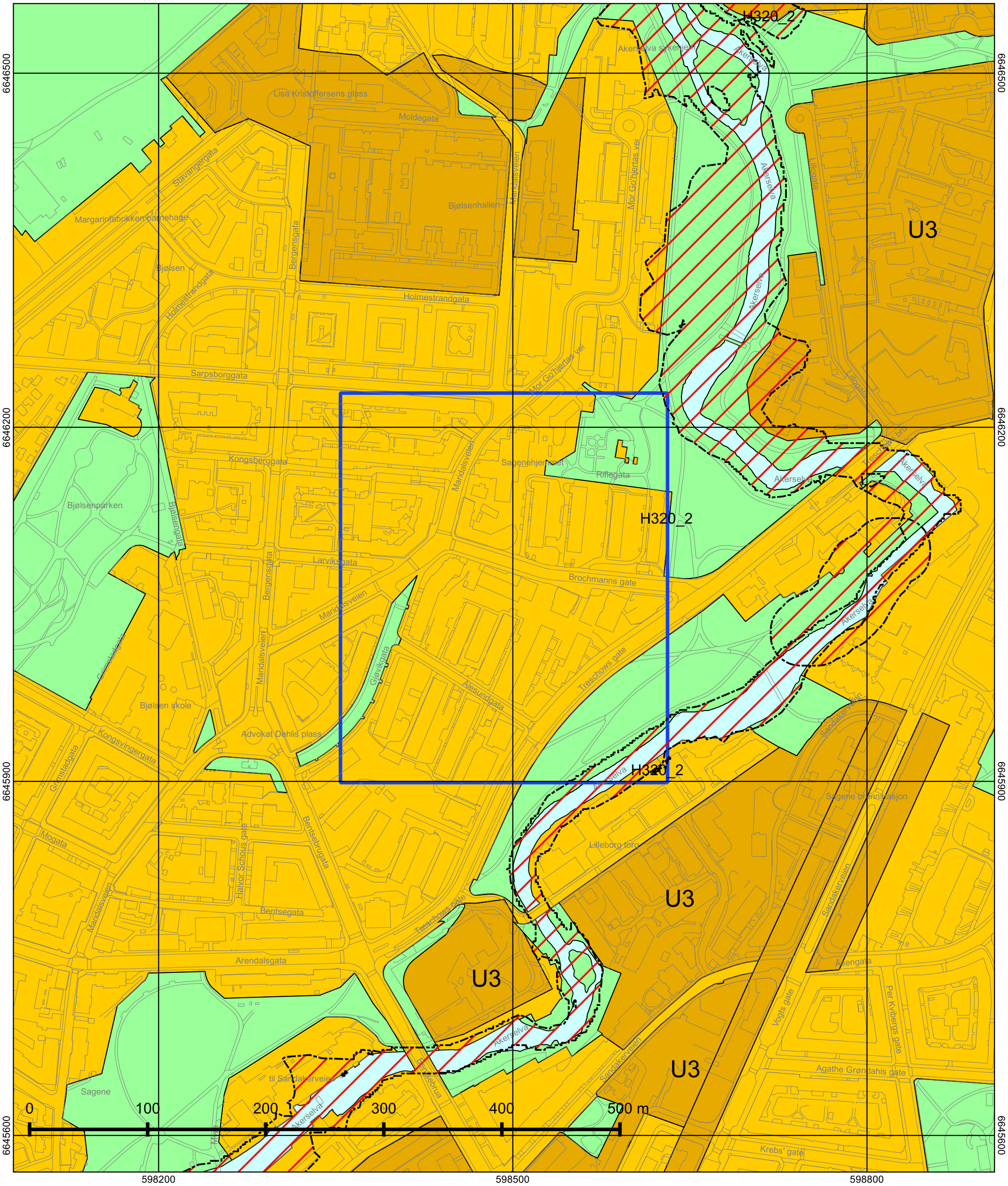
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156698/86531311
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi