# Egenerklæring

**Brochmanns gate 8 A, 0470 OSLO**

**13 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Brochmanns gate 8 A | Brochmanns gate 8 A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2024

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Har bodd i leilighet siden mai 2024 og har fungert som primærbolig for eier.

**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 eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6656207

## Informasjon om selger

**Selger**

Kigen, Mads Christian

## 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**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Full våtromsrehabilitering inkl. fornyet tettesjikt, membran og sluk av VVS Spesialisten Fomin-Krasnopolski, Lysteknikk AS la varmekabler og elektro. Dokumentert ifølge forrige eiers egenerklæring og salgsoppgave.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Spesialisten Fomin-Krasnopolski, Lysteknikk AS.

2.1.6 **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

## 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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg for leiligheten av Lysteknikk AS. I tillegg ble det installert varmefolie i alle gulv med parkett. Dokumentert ifølge forrige eiers egenerklæring og salgsoppgave.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lysteknikk AS

10.1.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Det var en periode vinter 2026 dårlig og variabelt trykk i varmtvannet til borettslaget.

**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**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Jarotech skiftet eldre komponenter i fyrrommet som løste problemet med dårlig og variabelt trykk i varmtvannet. Utført på bestilling fra Styret i borettslaget som sitter på dokumentasjon.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jarotech AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye radiatorer fra Sikker Rørservice. Dokumentert ifølge forrige eiers egenerklæring og salgsoppgave.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sikker Rørservice.

16.2.6 **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

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Tidligere døråpning mellom inngangsparti og soverom nr 2 er bygget igjen, og det kan i overgangen mellom gips og mur oppstå små riss i pussen over tid. Det samme gjelder listefri foringer rundt vinduer.

**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:**

Veggen bak kjøkkenet er lektet ut ca 10cm for å sikre lufting av innside yttervegg. Varmefolie tilkoblet kjøkkensonen ligger i gulv langs veggen, og glippen mellom foring og himling må holdes åpen for luftsirkulasjon.

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 54546966**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Mads Christian Kigen** | **2026-08-13** |

Identification

Mads Christian Kigen

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for BØKKERLØKKA BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948315319
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Langvatn er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Mads Gilde og Hanne-Marte Sørlie er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 1.500,- per person

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 1.500,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Marte Bjørge (27 stemmer)
Magne Rolf Gunnarson (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Bjørge

Magne Rolf Gunnarson

**Styre medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Annicken Sørum Michaelsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Annicken Sørum Michaelsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
James Marshall Byrum (27 stemmer)
Andreas  Liebe Delsett (27 stemmer)
Nils Petter Paulsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
James Marshall Byrum
Andreas  Liebe Delsett
Nils Petter Paulsen

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Guillaume Dupuy (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guillaume Dupuy

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Helge Langvatn (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Langvatn

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jonas Kilmork Vemøy (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Kilmork Vemøy

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 18
BØKKERLØKKA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/18

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

#### Styrets arbeid
#### april 2025-mars 2026

Styret har i perioden gjennomført elleve styremøter, et budsjettmøte og et regnskapsmøte, i tillegg til to HMS-runder i borettslaget. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor til borettslaget.

#### Dugnad / arrangementer

I 2025 ble det gjennomført en vår- og en høstdugnad, samt arrangert julegrantenning og beboermøte.

#### Gjennomførte prosjekter

#### Velferden

Toalettet i kjelleren i nr.10 i tilknytning til Velferden har blitt utvidet og pusset opp til moderne standard.

#### Vedlikeholdsplan

Styret har gått til anskaffelse av en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet av OBOS prosjekt, og er et nyttig verktøy for å ta vare på eiendommen og bygningene våre på best mulig måte de neste årene.

### Oppvarming og varmtvann

I perioden har det vært noen utfordringer med varmtvannstilførsel og oppvarming i borettslaget. Et brudd på et sirkulasjonsrør mellom blokkene ble utbedret av Andenæs sommeren 2025. I tillegg oppdaget og utbedret Jarotech en lekkasje på et varmtvannsrør nå i våres. Siden COOR tok over som leverandør av drift- og vaktmestertjenester i januar 2024 har de også hatt tilsynet med fyrrommet. Nå har vi imidlertid gjenopptatt serviceavtalen med Jarotech, som kjenner fyrrommet godt. Det er vi glade for.

### Vedlikeholdsarbeid

Styret sørger for nødvendig vedlikehold av bygningene og eiendommen gjennom året.

Dette er noe av det som er gjort perioden:

- Kontroll av brannslukkere i fellesarealene
- Skiftet bommen i oppkjørselen til nr 10
- Etablert nytt sirkulasjonsrør til varmtvannet mellom blokkene
- Inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm til fellesarealene
- Beskjært trærne ved flaggstanga
- Søkt Oslo Kommune om midler til dyrkegruppa / urban dyrking
- Refinansiert taklånet
- Inngått serviceavtale med Jarotech om tilsyn av fyrrommet
- Anskaffet ny tørketrommel til vaskeriet i nr 8
- Feilsøkt for overslag i varmtvannstilførselen i berørte oppganger og leiligheter

### HMS

Styret gjennomfører flere HMS tiltak gjennom året for å opprettholde et trygt og godt borettslag:

- Styret gjennomfører HMS runder i borettslagets inne og uteområder hvert halvår
- Informerer beboerne om HMS rutiner for brann- og el.sikring, samt annet vedlikehold / bruk av felles installasjoner i leilighetene som beboere har ansvaret for
- Ekstern kontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere i fellesarealene
- Årlig evaluering av HMS rutinene i borettslaget

## Videre arbeid

### Vedlikeholdsplan

Styret vil sette seg inn i vedlikeholdsplanen vi har fått levert av OBOS prosjekt. Med utgangspunkt i den vil styret vurdere om det er grunnlag for å sette i gang eventuelle rehabiliteringsprosjekter i kommende periode.

### Oppgangene

I oppgangene har overflatene begynt å vise tegn på slitasje med murpuss som skaller av og generell bruksslitasje, spesielt i de nedre etasjene. Styret vil se på alternativer for utbedring.

### Pågående prosjekteringsarbeid

- Sykkelparkering med moderne fasiliteter
- Effektivisere strøm- og arealbruk til vaskeriene
- Rehabilitering av bygningsmassen

## Annen informasjon om borettslaget

### Styret
Styret kontaktes på Vibbo, eller per e-post: bokkerlokka@gmail.com.

### Elektronisk kommunikasjon
Kommunikasjon i borettslaget foregår digitalt på OBOS' beboerplattform Vibbo. Her finner du nyttig informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, nyheter, arrangementer, og kan kontakte styret.

Vi anbefaler alle å logge seg inn på www.vibbo.no, og/eller laste ned Vibbo-appen.

Ønsker man fremdeles å få informasjon i postkassen må man reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

### Parkering
Borettslaget har ikke p-plasser. Parkering i oppkjørsel kun ved nødvendig av- og pålessing.

### Nøkler/skilt
Nøkler til oppganger kan kun bestilles ved skriftlig henvendelse til styret. Andelseier bekoster nøkler selv. Skilt til ringeklokkene bestilles hos DataCall.

### Vaskeri
Fellesvaskeriet finnes i kjellerne i begge blokkene og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Internett
Borettslaget har innlagt fiberkabler til leilighetene med internettforbindelse fra OBOS Open Net.

### Drift- og vaktmestertjenester
Borettslaget har avtale om drift- og vaktmestertjeneste med COOR. Det er kun styret som kan rekvirere tjenester på˚vegne av borettslaget. Dersom man ønsker å benytte vaktmestertjenesten privat og ikke annet er avtalt med styret på˚forhånd, må˚en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes umiddelbart til styret, som melder skaden til forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring dekker skaden, vil andelseier belastes egenandelen og/eller eventuell aldersavkorting dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere,utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bøkkerløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

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

For mer informasjon om borettslaget, se borettslagets sider på Vibbo.no.

### Større vedlikehold og rehabilitering

**2025** Nytt toalettrom i kjeller 10A. Ny tørketrommel i nr. 8
**2023** Rehabilitering av Velferden. Kontroll av el-anlegg.
**2022** Rehabilitering av lekeplassen. Installasjon av nytt fibernett med optisk inn til leilighetene. Utskifting av radiatormålere og brannslukkere i leiligheter og fellesområder. Rens av ventilasjonsanlegg.
**2021** Ny sirkulasjonspumpe og nye utvendige hovedstoppekraner. Rehabilitering av nedgang til kulverten i nr. 10.
**2020** Tak- og betongrehabilitering ferdigstilt (2019-2020). Utskifting av takstein, lekter, takpapp, snøfangere, takrenner/nedløp, soilrør og tekking av piper. Betongrehabilitering av gesims og takutstikk, samt balkonger inkl nye nedløp og sluk
**2018** Nye branndører i kjellerne. Kontroll av el-anlegg
**2017** Maling av vinduer. Rørfornying ute, spill- og overvannsrør. Installasjon av vannbehandlingsanlegg for varmtvann
**2016** Oppgradering av søppelskur. Utvidet uteplatting. Rens av ventilasjonsanlegg
**2015** Nye låser i ytterdører og fellesanlegg
**2014** Oppgradering av fyrrom og tilkobling fjernvarme
**2013** Ny elkjel i fyrrommet. Nye brannslukkere
**2012** Montering av individuell varmefordelingsmålere i leilighetene. Nytt ekspansjonskar i fyrrommet
**2011** Nye porttelefoner. Ny vaskemaskin i nr. 8
**2006** Oppussing av trappeoppgangene
**2004** Våtromsprosjektet ferdigstilt. (2002-2004). Rehabilitering av baderom i leilighetene

**2002** Rehabilitering av uteområdene ferdigstilt (2000-2002)
**2000** Oppussing av vaskeriene
**1998** Rehabilitering av balkonger og maling av vinduer
**1997** Nye tørketromler i vaskeriene
**1996** Nye varmtvannsberedere
**1995** Nye vaskemaskiner
**1992** Utskifting av inngangsdører
**1990** Utskifting av vannrør og stigeledninger

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomiteen
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i BØKKERLØKKA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Helge Langvatn er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Mads Gilde og Hanne-Marte Sørlie er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0018 Bøkkerløkka Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 0018 Årsregnskap 2025 Bøkkerløkka borettslag.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

---

Sak 6

## Honorar til valgkomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 1.500,- per person

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 1.500,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magne Rolf Gunnarson

- Marte Bjørge

**Valg av 1 styre medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styre medlem:

- Annicken Sørum Michaelsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas  Liebe Delsett
- James Marshall Byrum
- Nils Petter Paulsen

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Guillaume Dupuy

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Langvatn

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonas Kilmork Vemøy

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**
Leder Helge Langvatn Brochmanns Gate 10 A
Nestleder Jonas Kilmork Vemøy Brochmanns Gate 8 C
Styremedlem Marte Bjørge Brochmanns Gate 10 C
Styremedlem Annicken Sørum Michaelsen Brochmanns Gate 10 A
Styremedlem Magne Rolf Gunnarson Brochmanns Gate 10 B

Varamedlem Andreas Liebe Delsett Brochmanns Gate 10 A
Varamedlem Hadrien Kohl Brochmanns Gate 10 D
Varamedlem Morteza Hamzeh Brochmanns Gate 10 D

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**
Delegert
Helge Langvatn Brochmanns Gate 10 A

Varadelegert
Jonas Kilmork Vemøy Brochmanns Gate 8 C

**Valgkomiteen**
Guillaume William Dupuy Brochmanns Gate 10 A

**Generelle opplysninger om Bøkkerløkka Borettslag**
Borettslaget består av 80 andelsleiligheter. Bøkkerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948315319, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1986.

Gårds- og bruksnummer: 222 63

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Bøkkerløkka Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er ved OBOS.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling fremgår i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene for 2025 var på til sammen 4 026 185 kr.
Driftskostnadene for 2025 var på til sammen 2 470 404 kr.

### Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Lån
Bøkkerløkka Borettslag har ett annuitetslån i Nordea med rente på 5,30%.

I tillegg har borettslaget ett annuitetslån i Husbanken med flytende rente på 4,0%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2025 er på kr 163 950,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Til generalforsamlingen i Bøkkerløkka Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

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

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Oslo, 24. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

# BØKKERLØKKA BORETTSLAG
# ORG.NR. 948315319, KLIENTNR. 18

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 269 344** | **821 919** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 181 184 | 943 496 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -865 323 | -491 776 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -636 | -4 295 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **315 225** | **447 425** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 584 569** | **1 269 344** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 1 968 645 | 1 606 822 |
| Kortsiktig gjeld | | -384 076 | -337 478 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 584 569** | **1 269 344** |

## BØKKERLØKKA BORETTSLAG
## ORG.NR. 948315319, KLIENTNR. 18

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 954 568 | 3 730 432 | 3 953 000 | 3 953 000 |
| Vaskeri | | 33 702 | 31 868 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 37 915 | 123 112 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 026 185** | **3 885 411** | **3 953 000** | **3 953 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -25 445 | -23 000 | -23 000 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 250 | -9 375 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -163 950 | -157 645 | -168 000 | -175 560 |
| Konsulenthonorar | | -2 295 | -25 713 | -75 000 | -75 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -429 982 | -612 874 | -435 000 | -435 000 |
| Forsikringer | | -242 204 | -209 424 | -226 000 | -253 120 |
| Kommunale avgifter | 8 | -842 300 | -771 791 | -850 400 | -840 987 |
| Energi/fyring | 9 | -53 888 | -46 202 | -140 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -281 008 | -273 842 | -286 000 | -294 580 |
| Andre driftskostnader | 10 | -284 788 | -254 955 | -334 000 | -339 760 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 470 404** | **-2 527 266** | **-2 687 400** | **-2 647 307** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 555 780** | **1 358 145** | **1 265 600** | **1 305 693** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 14 144 | 17 100 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -388 740 | -431 749 | -235 000 | -235 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-374 596** | **-414 649** | **-235 000** | **-235 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 181 184** | **943 496** | **1 030 600** | **1 070 693** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 1 181 184 | 943 496 | | |

**BØKKERLØKKA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948315319, KLIENTNR. 18**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 1 442 000 | 1 442 000 |
| Tomt | | 425 834 | 425 834 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 2 | 2 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 47 178 | 21 343 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 915 014** | **1 889 179** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 289 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 23 502 | 22 996 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 556 105 | 1 236 604 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 91 531 | 57 590 |
| Kortkonto OBOS-banken | | 9 229 | 9 198 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 2 150 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 287 990 | 278 284 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 968 645** | **1 606 822** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 883 659** | **3 496 001** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 80 * 100 | | 8 000 | 8 000 |
| Udekket tap | 15 | -2 594 866 | -3 776 050 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 586 866** | **-3 768 050** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 5 968 239 | 6 833 562 |
| Borettsinnskudd | 17 | 79 000 | 79 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 39 210 | 14 011 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **6 086 449** | **6 926 573** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 11 919 | 37 344 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 2 855 |
| Påløpte renter | | 4 971 | 21 829 |
| Energiavregning | 19 | 238 091 | 118 807 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 129 095 | 156 643 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **384 076** | **337 478** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 883 659** | **3 496 001** |
| Pantstillelse | 21 | 19 579 000 | 19 579 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.03.2026
Styret i Bøkkerløkka Borettslag

Helge Langvatn/s/ Annicken Sørum Michaelsen/s/

Magne Rolf Lyshol Gunnarson/s/

Jonas Kilmork Vemøy/s/ Marte Bjørge/s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.
**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 2 224 |
| Felleskostnader | 3 952 344 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 954 568** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Skadesak | 26 275 |
| Viderefakturering | 11 640 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **37 915** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-19 740** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -140 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-140 000** |

| | |
|---|---|
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 688 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -10 250 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-10 250** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -19 211 |
| Drift/vedlikehold VVS | -128 420 |
| Drift/vedlikehold elektro | -33 148 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -199 566 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -28 209 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -13 071 |
| Kostnader dugnader | -8 357 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-429 982** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -2 237 |
| Vann- og avløpsgebyr | -566 029 |
| Renovasjonsgebyr | -274 034 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-842 300** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -50 160 |
| Andre fyringskostnader | -3 728 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-53 888** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -15 503 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -16 221 |
| Annen leiekostnad | -1 383 |
| Annet driftsmateriale | -2 297 |
| Vaktmestertjenester | -76 024 |
| Renhold ved firmaer | -128 439 |
| Andre driftskostnader | -20 086 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 688 |
| Andre kontorkostnader | -3 076 |
| Kontingenter | -16 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 465 |
| Øreavrunding | 3 |
| Velferdskostnader | -1 608 |

| | |
|---|---|
| Tap på fordringer | -1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-284 788** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 532 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 612 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **14 144** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -388 740 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-388 740** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | |
| 1941 | 1 442 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **1 442 000** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.222/bnr.63
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Vaskemaskin | | |
| Kostpris | 41 918 | |
| Avskrevet tidligere | -41 916 | |
| | | 2 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **2** |

**NOTE 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Husbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2005 | -11 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 10 569 555 | |
| Nedbetalt i år | 208 723 | |
| | | -221 722 |
| Nordea Bank Abp, Filial I Norge | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2019 | -7 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 112 955 | |
| Nedbetalt i år | 140 528 | |
| | | -5 746 517 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-5 968 239** |

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1941 | -79 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-79 000** |

**NOTE: 18**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -39 210 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-39 210** |

**NOTE 19**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -637 315 |
| **SUM INNTEKTER** | **-637 315** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Fjernvarme | 374 725 |
| Strøm | 24 500 |
| **SUM KOSTNADER** | **399 224** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-238 091** |

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

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

**NOTE 20**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen påløpt kostnad | -127 316 |
| Gebyr og fakturaomkostninger | -35 |
| Annen kortsiktig gjeld | -1 744 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-129 095** |

**NOTE 21**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 79 000 |
| Pantelån | 5 968 239 |
| **TOTALT** | **6 047 239** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 1 442 000 |
| Tomt | 425 834 |
| **TOTALT** | **1 867 834** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.26
**Selskapsnummer:** 18 **Selskapsnavn:** BØKKERLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Helge Langvatn er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Mads Gilde og Hanne-Marte Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Honorar til valgkomiteen**

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 1.500,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Magne Rolf Gunnarson

☐ Marte Bjørge

**Styre medlem** (kun 1 skal velges)

☐ Annicken Sørum Michaelsen

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Liebe Delsett

☐ James Marshall Byrum

☐ Nils Petter Paulsen

**Valgkomite** (kun 1 skal velges)

☐ Guillaume Dupuy

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Helge Langvatn

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Jonas Kilmork Vemøy

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260233 . Vår ref.: 0018-1-511 Dato: 11.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Bøkkerløkka Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948315319 |
| Andelseier: | Kigen, Mads Christian |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 511 |
| Adresse: | Brochmanns Gate 8 A, 0470 OSLO |
| Andelsnummer: | 64 |
| Gnr. | 222 |
| Bnr. | 63 |

Borettsinnskudd: Kr. 1 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6656207.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Energiavregning/varmefordelingsmålere: På ekstraordinær generalforsamling den 19.06.2012 ble det vedtatt forslag om individuell varmeavregning - hvilket innebærer at det blir installert varmefordelingsmålere på radiatorene. Avregning starter fra 01.01.2013. Det er en avtale med Ista. Kontakt eventuelt Ista for spørsmål. Har beboer ikke tilgang til ista Online kan dette bestilles ved å sende e-post til supprt@ista.no. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. - Det er en tydelig forventing at andelseier installerer varmemålere og eventuelt radiatorer før salg, og at ny eier flytter inn i leilighet med ferdig installerte målere. Det er ikke mulig for nye andelseiere å velge løsning uten målere. - Avregning skjer 1 gang i året, 31. mai. Ved utflytting blir det gjort avregning fra den første i måneden etter overtakelse. Den som selger leiligheten får krav for hele november selv om det er overtakelse til ny eier i november. Oppgjøret skjer kun en gang i året selv om man flytter, og faktura eller tilbakebetalt blir ettersendt. Resultatet av avregningen legges på eller trekkes fra felleskostnadene for de som eier leilighet når oppgjøret blir gjennomført, mest sannsynlig i desember måned hvert år, men kan skje senere. - Hver andel har egen måler som måler forbruk. Dette avregnes årlig 31.05. (første avregning ble gjort 31.05.2014 og var for perioden 01.01.2013-31.05.2014) - Det betales inn akontobeløp hver måned for kategori 4 brensel. Dersom andelen bruker mer enn det de betaler inn i akonto får de ved avregning en faktura på det de er skyldige. Dersom de har betalt for mye får de tilbake penger. - Forretningsfører melder ifra til Istad ved eierskifter. - Felleskostnadene for fyring avregnes også (fellesareal) og fordeles etter nøkkel på andelene ved avregning. - Garasje medfølger leiligheten: Nei - Parkering medfølger leiligheten: Nei - Bod medfølger leiligheten: Alle leilighetene skal ha to boder hver, en i kjelleren og en på loft. - Fryseboks medfølger leiligheten: Nei - Klausuler: Nei

**Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank:** **Husbanken**

| | |
|---|---|
| Lånenr.: | 11433598 7 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,06% |
| Restsaldo | 180 975,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.07.2030 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Nordea Bank Abp, Filial I Norge** |
| Lånenr.: | 60308105620 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 3,55% |
| Restsaldo | 0,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Nordea Bank Abp, Filial I Norge** |
| Lånenr.: | 60308134442 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,30% |
| Restsaldo | 5 703 223,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 855,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto oppvarming | 840,00 | |
| Eiendomsskatt | | 66,50 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 66,50 fra 01.09.2026 |
| Felleskostnader | 5 015,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 215,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 922,- |
| Annen formue: | 24 836,- |
| Gjeld: | 90 915,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11433598 7 |
| Restsaldo: | 2 757,18 |
| Kapitalkostnader: | |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Nordea Bank Abp, Filial I Norge** |
| Lånenummer: | 60308105620 |
| Restsaldo: | 0,01 |
| Kapitalkostnader: | 1 640,39 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Nordea Bank Abp, Filial I Norge** |
| Lånenummer: | 60308134442 |
| Restsaldo: | 86 839,60 |
| Kapitalkostnader: | 1 836,27 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 596,79,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

**Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

**Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

**Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# Husordensregler

# for

# Bøkkerløkka

# Borettslag

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.06.1980. Siste oppdatering 14.04.2024**

**1. GENERELT**
Bøkkerløkka Borettslag er beboernes eiendom. Det er de som eier leilighetene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter dekkes av husleien. Det er beboerne som må sørge for orden, ro og trygghet i hjemmet og i fellesskap heve borettslagets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne samt å holde den høyst mulige sosiale standard med minst mulige utgifter, har en i husordenen gitt enkle regler som det er i beboernes interesse å overholde.

Husordenens bestemmelser er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av kontrakten. Mulige meldinger fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder som tillegg til husordenen.

**2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.

Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger på en måte som sjenerer andre.

Det skal være fri ferdsel forbi begge byggene. Unødig bilkjøring, parkering eller hensetting av biler må ikke forekomme i gårdsplass eller borettslagets veier. Borttauing av biler skjer uten advarsel. Fotballsparking- og ballkasting på selskapets område er ikke tillatt.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde gårdsplass, veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører holdes alltid lukket. La aldri små barn være alene på balkonger, loft eller i kjeller. Bruk ikke åpen flamme i kjeller- eller loftsboder. Påse at lys i gangene på loft og kjeller alltid slukkes etter bruk.

**3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN**
Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00.

Enklere arbeider med drill, hammer o.l *som utføres av beboere selv,* er tillatt mellom kl 07:00-20:00 på hverdager, 10:00-18:00 på lørdager, men ikke på søndager.

Ved større oppussingsarbeid med innleide håndverkere, skal maskinstøy og hamring/riving opphøre kl 17:00 på hverdager, og ikke forekomme på lørdager og søndager. Ved spesielle behov for arbeid utover tidsgrensen skal det søkes styret på forhånd.

All støyende oppussing skal nabovarsles minst to dager i forveien. Vedvarende støy bør også varsles tilstøtende oppganger.

Musikkøving er ikke tillatt etter kl 20.00 og pa søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med skriftlig samtykke fra tilstøtende leiligheter.

Selskap eller andre festligheter bør nabovarsles minst to dager i forveien.

**4. DYREHOLD**
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt med mindre man har fått skriftlig godkjenning fra styret og godkjenning fra alle beboere i samme oppgang.

**5. LEK I OPPGANGENE**
Det er ikke tillatt for barn, hverken store eller små, å ha opphold i trappeoppganger, kjeller eller loft, hvor en med høylytt snakk og bråk sjenerer beboerne.

**6. SØPPEL OG RENHOLD**
All søppel pakkes inn før den kastes i søppelskurene. Avfallet må være så tørt som mulig. Papiravfall kastes i søppelskuret i beholder for papir. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall i søppelskuret. Lukene skal alltid låses etter bruk.

Borettslaget praktiserer kildesortering av alt avfall. Matavfall, plast og papir skal kildesorteres før det kastes.

Det er ikke tillatt å hensette søppel eller annet i oppgangene eller utenfor søppelskurene.

**7. VASKERIER OG TØRKEPLASSER**
Vaskemaskinene og tørketrommelen brukes etter følgende skift alle dager:

fra kl 07.00 til kl 10.00
fra kl 10.00 til kl 13.00
fra kl. 13.00 til kl 17.00
fra kl. 17.00 til kl 19.00
fra kl 19.00 til kl 22.00

For å reservere vaskemaskin og tørketrommel, må man skrive navnet sitt på listene på vaskeriet. Dersom ikke vasketiden er benyttet innen 30 min etter at den er startet, kan vasketiden tas i bruk av andre mot oppføring på listen som vanlig.

For bruk av vaskeriene vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske i andres vasketider. Egne klær og vaskemidler må alltid fjernes slik at rommet er ryddet etter endt vasketid. Gå ikke ut av vaskerommet, selv ikke for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. All banking skal skje på den plass som er gjort i stand til dette bruk. Tørkeplassen ute skal ikke brukes søn- og helligdager. På disse dager må heller ikke snorer henge oppe.

Tøy må ikke henges opp utendørs fra kl 19.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen. Retten til bruk av tørkeplassene følger i tur retten til bruken av vaskeriene.

**8. BRUKEN AV VARME OG VARMT VANN, LUFTING**
Bruk aldri vann unødig, særlig varmt vann, som øker driftsutgiftene, og som må dekkes av husleien. Leilighetene luftes best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i rørene.

Kjellerne luftes godt ut i sommerperioden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Vinduene i trappeoppgangene skal som regel være lukket og bare settes opp når det er nødvendig å lufte.

Taklukene og vinduene på loftet skal være lukket når det regner eller snør.

**9. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER**
Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet kan stoppe avløpet. La aldri mindreårige barn være alene på badet. I WC må det bare brukes dopapir.

Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i rørene, skru aldri en kran helt opp. Unngå unødig tapping av vann. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med en gang, surr da et håndkle e.l. så ikke vannet renner utover og gjør skade.

**10. VEGGDYRKONTROLL**
Leieboerne må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr, kakkerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta kontroll i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

**11. VEDLIKEHOLDSKONTROLL**
Styret skal kunne foreta vedlikeholdskontroll i leilighetene.

**12. FREMLEIERE**
Fremleiere må godkjennes av styret. Leieboere har helt ut ansvaret overfor borettslaget alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

**13. NAVNESKILT RINGEKLOKKER**
Alle beboere er selv ansvarlige for at det er korrekt navneskilt på egen ringeklokke. Navneskilt må bestilles innen en måned etter innflytting, og må bekostes av beboer. Informasjon om hvor man bestiller fra finnes på www.bokkerlokka.no. Det er ikke tillatt å sette opp klistermerker med navn på ringeklokkene, da dette ødelegger skiltene.

**14. INFORMASJON OM HUSORDENSREGLENE**
Styret plikter å sende ut oppdaterte husordensregler til alle beboere hvert år etter avholdt generalforsamling. Alle beboere er selv ansvarlige for å sette seg inn i gjeldende regler.

# Vedtekter

for Bøkkerløkka borettslag org nr 948 315 319

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006

endret på ordinær generalforsamling den 22.04.2020

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Bøkkerløkka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

*under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

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

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

### 7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537666
Deres ref: 9393959

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 63.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 222, bnr. 63.

**GNR. 222 BNR. 63**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.10.1902.

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

**4775 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

598500 598600

6646200 6646100 6646000

Sagenehjemmet

Mor Go Hjertas vei

Maridalsveien

Riflegata

Brochmanns gate

Alesundgata

Treschows gate

222/116 222/157 222/125 222/188 222/122 222/237 222/231 222/230 222/114 222/121 222/171 222/119 222/111 222/188 222/207 222/110 222/57 222/59 222/61 222/63 222/67 222/66 222/58 222/60 222/64 222/107 222/71 222/2 222/62 222/222 222/194 222/192 222/4 999/436 222/108 222/186

0 20 40 60 80 100 m

598500 598600

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

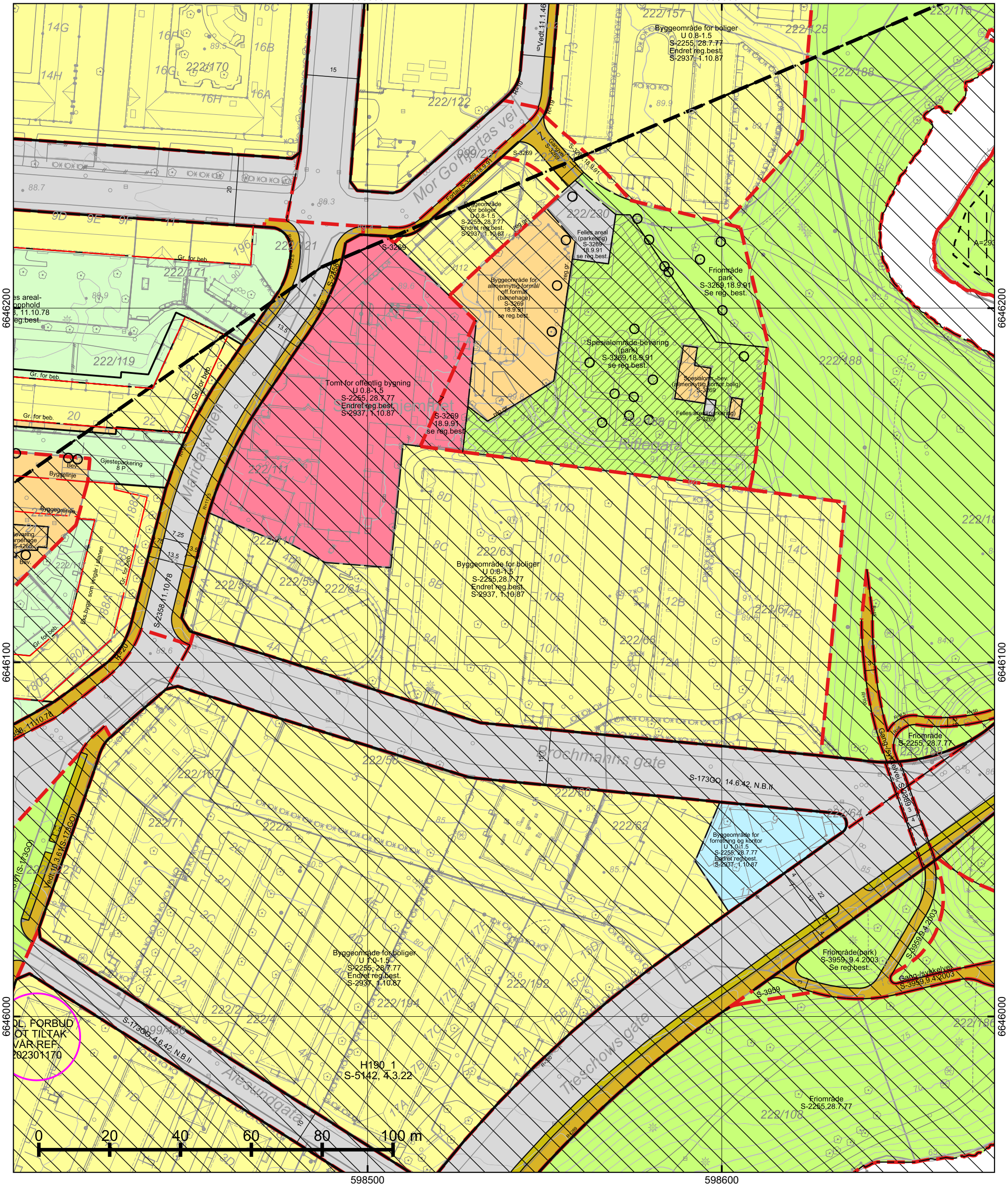
# Reguleringskart

**– 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: 161397/ 86537666
Adresse: Brochmanns gate 8
Gnr/Bnr: 222/63
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: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

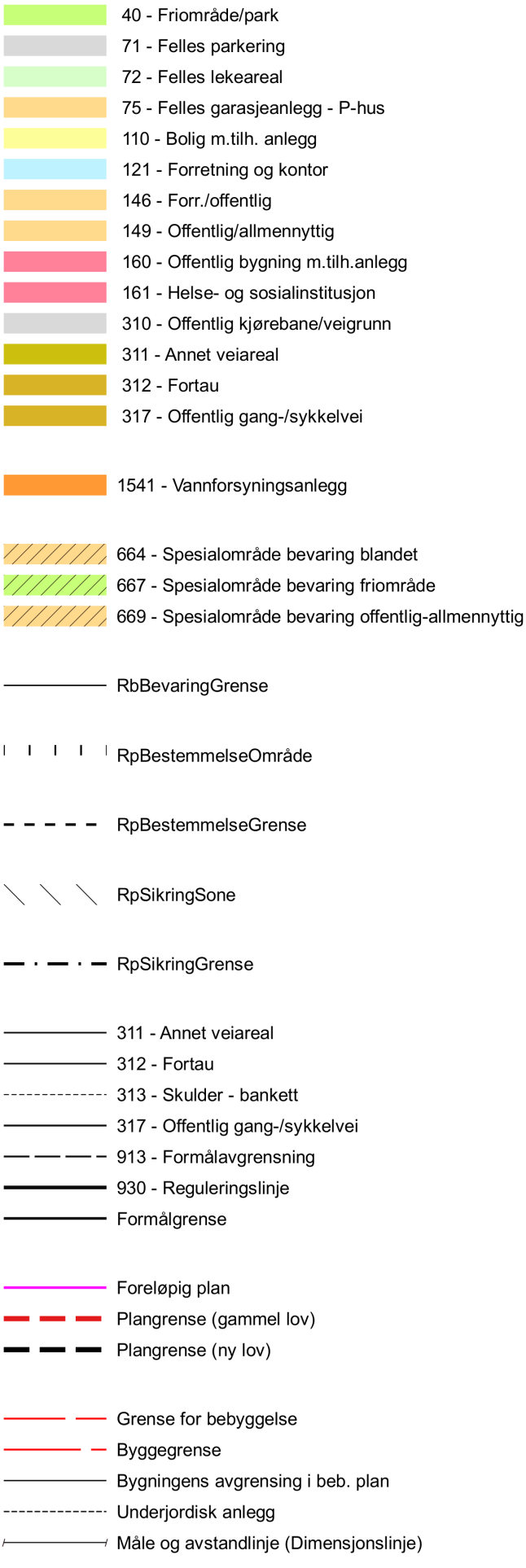
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

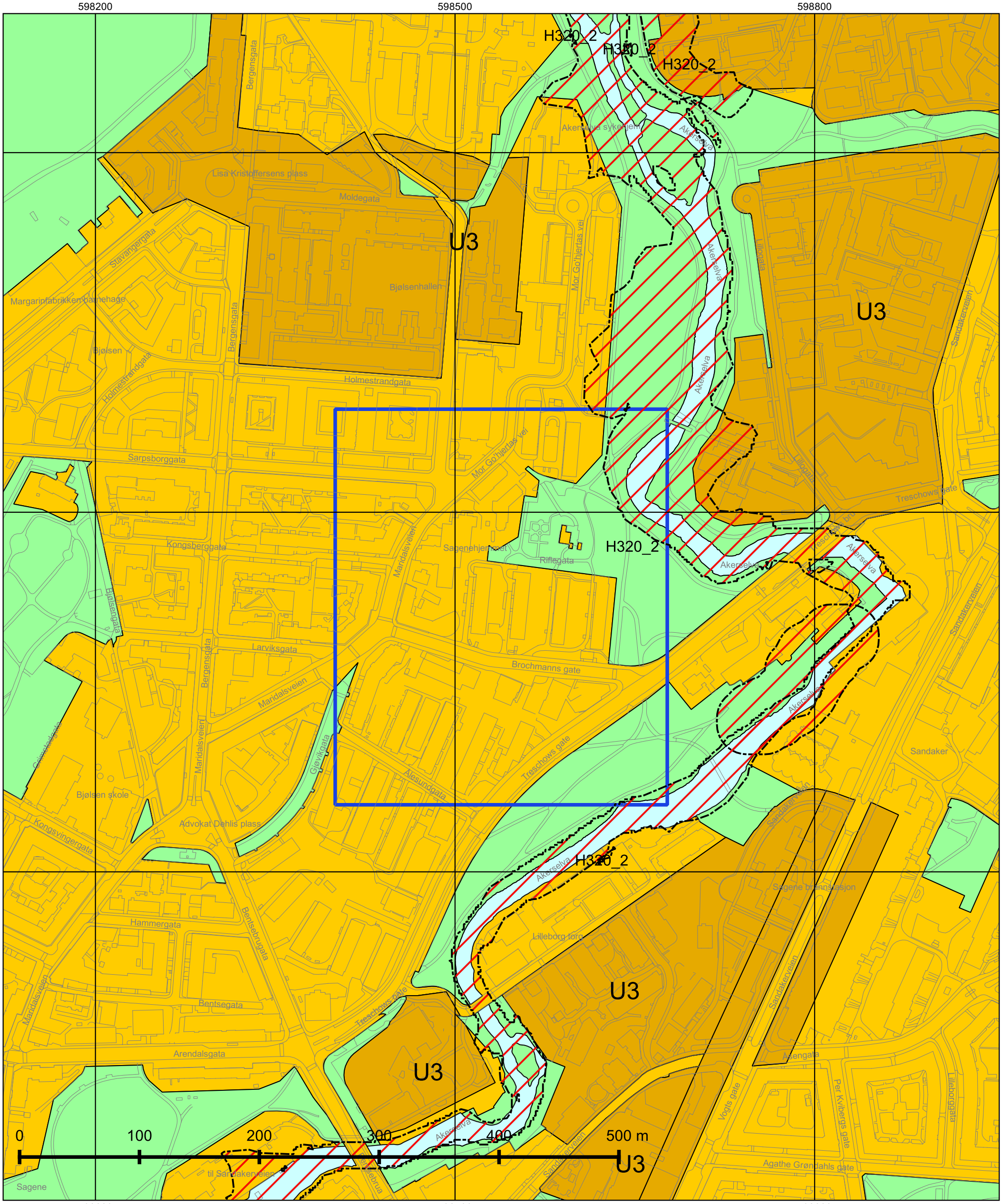
PlottID/Best.nr: 161397/ 86537666
Adresse: Brochmanns gate 8
Gnr/Bnr: 222/63
Deres ref.:
Kommentar:

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: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161397/86537666
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



# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Brochmanns gate 8 A
0470 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/63
Oslo kommune

Rapportdato: 18.08.2026
Befaringsdato: 14.08.2026
Referansenummer: 15084866

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 88 m² (BRA-i: 78 m²)

Totalt bruksareal: 88 m² (BRA-i: 78 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Jan Olav Morell-Nielsen
48265459

# 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+AC (heretter kun omtalt som 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 | 14.08.2026 |
| Referansenummer | 15084866 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 19-26-0233 |
| Hjemmelshaver/selger | Mads Christian Kigen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Jan Olav Morell-Nielsen |
| Tilstede på befaringen | Mads Christian Kigen |
| Utvendige snødekte flater | Ne7 |
| Utetemperatur | 15 °C |
| Rapportdato | 18.08.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Brochmanns gate 8 A |
| Postnummer/sted | 0470 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 222/63 |
| Andelsnr. | 64 |
| Borettslag / Sameie | BØKKERLØKKA BORETTSLAG |
| Tomt | Eiet tomt: 4772 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 1941 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1941. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås og dørkikkert. Vinduer med karmer av tre fra forskjellige årstall. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler i alle rom.

**Boligen inneholder**
5. etasje: entré, 2 soverom, bad, gang, spiseplass, stue og kjøkken.
Adkomst til balkong fra stue.

# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom |  | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 9 | |
| |  | Ventilasjon | 9 | |
| Kjøkken |  | Ventilasjon | 9 | |
| Vinduer og ytterdører |  | Vinduer og omramming | 11 | |
| |  | Ytterdører og omramming | 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, soverom, 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) |
| Loft | | 5 | | 5 | |
| | | Loftsbod | | | |
| 5 etasje | 78 | | | 78 | 3 |
| | Entré, 2 soverom, bad, gang, spiseplass, stue, kjøkken. | | | | Balkong |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| | | Kjellerbod | | | |
| SUM | 78 | 10 | | 88 | 3 |
| | **Total bruksareal: 88 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 3 m2 (TBA).

Takhøyder i leiligheten er målt på tilfeldige steder til: bad ca. 2,36 m, stue ca. 2,64 m.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

# 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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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: 13.08.2026. |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Fremlagt ferdigattest vedrørende åpning i bærevegg, datert: 11.08.2020. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Fremlagt "dokumentasjon installering varmeprodukter" vedrørende gulvvarme/varmefolie, datert: 02.12.2021. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende totalrenovering baderom, datert 2021. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende våtromsrehabilitering/bad, datert 2021. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Fremlagt samsvarserklæring datert 02.12.2021. Arbeidene gjelder: Endring: "Renovering av leilighet".<br><br>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 2020. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servant med armatur. Speilskap og fastlimt speil over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur, hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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 - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2020. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate og rustfritt stål. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Mekanisk ventilator med kullfilter innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekk. 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

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i himling på bad. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

| | | |
|---|---|---|
| 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. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom. Malte veggflater, og stedvis plater på vegger. 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 - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5 etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | 5 etasje | I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm.<br>I kjøkken/spiseplass er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm.<br>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:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med karm/ramme av tre fra 2008. Vinduer med karmer/ramme av tre, fra forskjellige årstall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |
| | Ytterdører og omramming | Det registreres følgende avvik på balkongdør:<br>Funksjonstest viser at dørvrider og lås er delvis defekte. Dør kan lukkes men lås er slitt. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet og sikkerhet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. |

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 meter. Gulvoverflater av malt betong med plastfliser.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| 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.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).<br>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 ukjent årstall, med enkelte oppgraderinger i ettertid.

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 er lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

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:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke aktuelt. Felles varmtvann.

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 grunnet manglende samsvarserklæringer. 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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?

Nei.

**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:

Ja.

**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 foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

# 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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
**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 tilleggsundersøkelser)
**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.

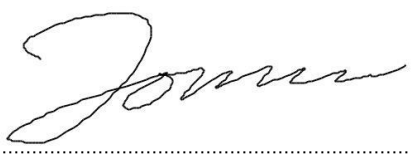
**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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: 48265459