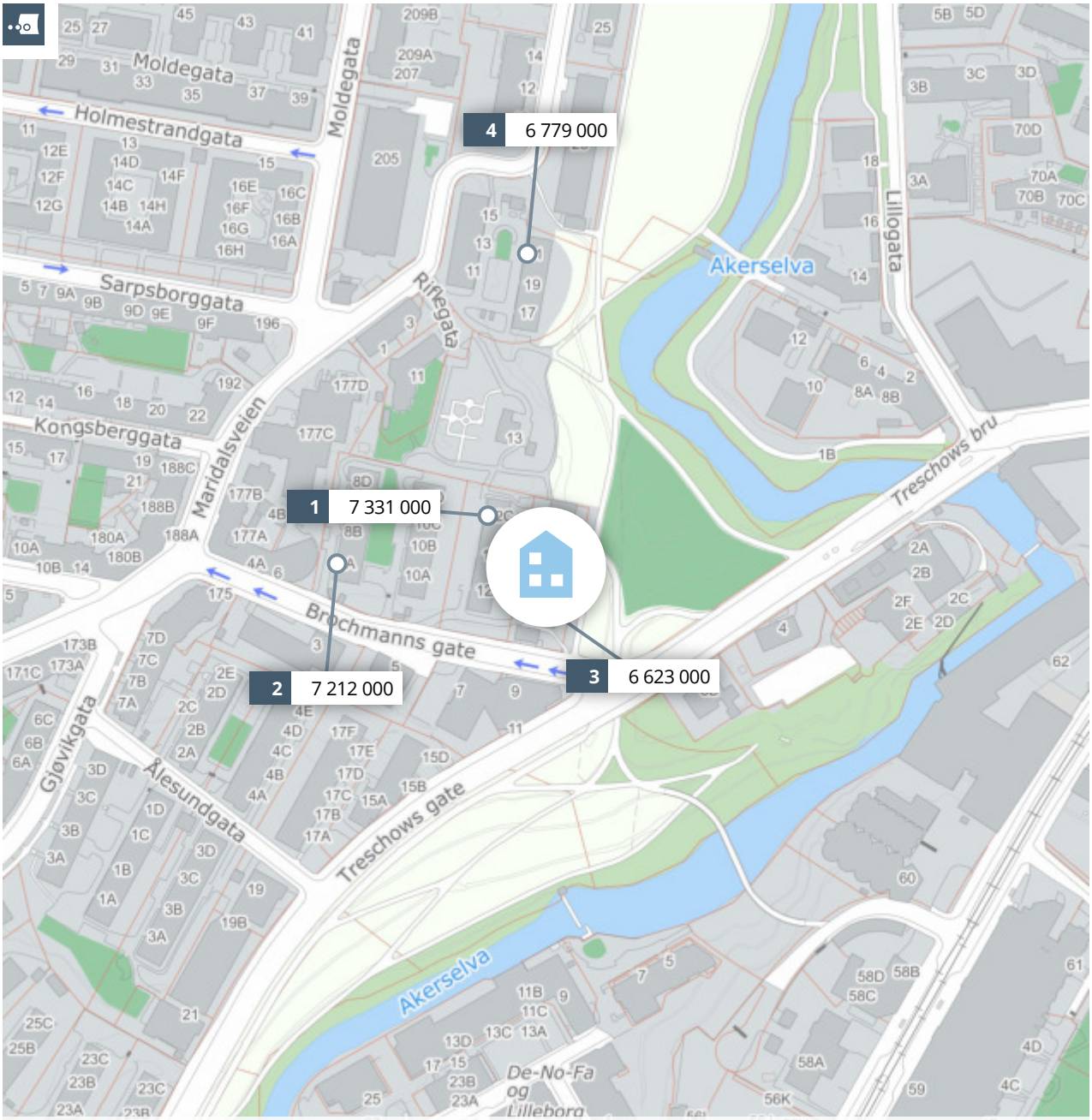
BROCHMANNS GATE 14B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

BROCHMANNS GATE 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brochmanns gate 14 B, 0470 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1948

GNR 222 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 6

Verdivurdert til

6 600 000

71 000	6 671 000	101 076
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	66 m²
BRA	78 m²
Byggeår	1948

Fellesutgifter	4 986
Formue	37 436
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brochmanns gate 12 C 64 m² 1948 4. etg 2 sov	11.10.2023	6 600 000	**7 260 000**	71 000	7 331 000	**114 547**
2 Brochmanns gate 8 A 76 m² 1941 4. etg 3 sov	10.01.2024	6 870 000	**7 100 000**	112 000	7 212 000	**94 895**
3 Brochmanns gate 14 A 65 m² 1953 3. etg 3 sov	19.06.2023	6 300 000	**6 550 000**	73 000	6 623 000	**101 892**
4 Mor Go'hjertas vei 21 66 m² 1957 5. etg 2 sov	28.06.2023	6 100 000	**6 660 000**	119 000	6 779 000	**102 712**

En lekker og tiltalende 3(4)-roms med balkong med pent utsyn og gode solforhold. Leiligheten er gjennomgående og har flotte rom med gode vindusflater. Dette er en bolig for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket og rolig.

Kort fortalt:
•Lekker, gjennomgående og sosial 3(4)-roms
•Stort, åpent og pent kjøkken
•Overbygd og lun balkong med gode solforhold
•Stue med gode og naturlige innredningsmuligheter
•To gode soverom
•Dagens TV-stue var opprinnelig soverom nr. 3 og kan enkelt reetableres ved behov
•Utsikt til akerselva
•Pent bad med vaskemaskin og varmekabler
•Varmtvann og fyring inkludert i felleskost
•Fibernett
•Flotte uteområder med epletrær og større grøntområder
•Kort vei til offentlig kommunikasjon
•Kort vei til butikker
•Kort vei til skoler og barnehager
•Attraktivt beliggende på Bjølsen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering

(Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.09.2020	15.09.2020	07.12.2020	5 400 000	5 950 000	80 000	6 030 000
26.05.2017	08.06.2017	11.07.2017	4 200 000	4 100 000	100 000	4 200 000

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

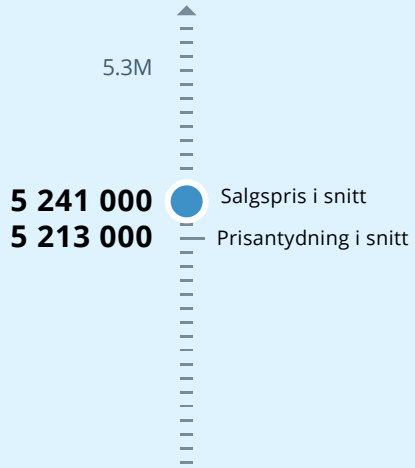


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

27
leiligheter solgt

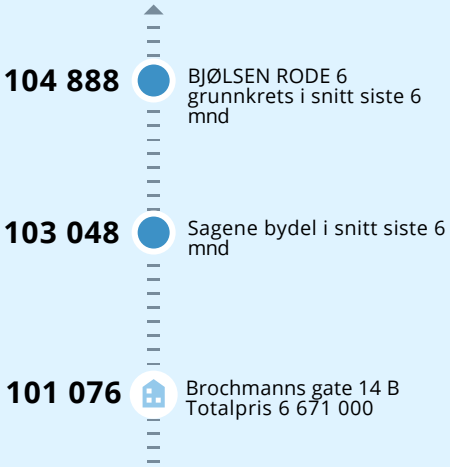


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Brochmanns gate 14B
0470 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 21/02/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:222, Bnr: 67
Hjemmelshaver:	Olav Andreas Kaasa Hammer / Angelique Kåven Magnussen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	46
Byggeår:	1948
Tomt:	1977 m²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Olav Andreas Kaasa Hammer
Befaringsdato:	01.02.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og trær.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell/bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Pusset fasade. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass fra 1989.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist noen særlige sprekkdannelser eller lignende på overflatene som tyder på unormale bevegelser i konstruksjonen. Etasjeskilleren har et målt avvik på ca 20 mm på tverrs av boligen og generelle skjevheter må forventes.
Badet ble rehabilitert i 2000 og senere oppgradert i 2018 med nye overflater, varmekabler og smøremembran på gulvet iht fremvist faktura.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Port-telefon.
Takhøyde, målt i stuen: 2,62. Noe varierende høyde.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer, kun i stuen. Resterende er frakoblet.
Varmekabler på badet og i entreen.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Microsement på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv i gangen og på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
1989: Nye vinduer.
1996: Ny taktekking, samt ytterdører.
1996: Rehabilitering av fasaden, samt ny puss i 2011.
2000: Rehabilitering av badet, samt nye vann og avløpsledninger i blokken.
2013: Spyling av avløpsrør.
2015: Dreneringen rundt blokken.
2017: Kjøkken.
2017: Nytt el-anlegg i leiligheten.
2018: Oppgradert bad med microsement, flis på gulv og nye varmekabler, samt inventar.
2017-2020: Leiligheten ble oppgradert.

Felleskostnader:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
4. Etasje	66	0	0	7	66	0
Loft	0	7	0	0	0	0
SUM BYGNING	66	12	0	7	66	0
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, tv-stue, bad, gang og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod
Loftsbod

Forutsetninger: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd på befaringsdatoen og normalt møblert. Større møblement som f eks sofaer, senger etc kan skjule feil og mangler.

Merknader om andre rom:

Andre merknader:

Etasjeskilleren har et avvik i planheten på ca 20 mm på langs/tverrs av leiligheten. TG 2 settes iht NS3600.

©mstr.no

www.bmtf.no

Tilstede ved befaringen:
Angelique Kåven Magnussen

MERKNADER OM AREAL:

Arealet i leiligheten ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: Ca 5,4 kvm.
Loftsbod: Ca 15 kvm gulvareal, hvorav ca 7 kvm er målbart pga høyde.
Balkong: 7 kvm.

Bodene ble fremvist av hjemmelshaver og det opplyses at gjeldene andel disponerer disse bodene. Ved ny inndeling eller omgjøring av bodarealet så kan BRA-e endres.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

21/02/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med veggflater av microsement og slett himling. Det ble ikke påvist noen særlige sprekkdannelser på befaringsdatoen. Generell slitasje må forventes da badet er brukt. Bakenforliggende konstruksjon med høyere alder. Baderomsvinduet er plassert inne i dusjen og vannsøl bør holdes til et minimum da overgangen mellom membranen og karm ofte er et svakt punkt. Vinduskarmen er forøvrig av PVC/plast.
Naturlig avtrekk, tilstrekkelig luftesplate i underkant av dørbladet for tilluft. Slarkete dørhåndtak og noe treg dør, justering anbefales.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler fra 2018. Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene, jevnt over normal bruksslitasje.
Fallforholdet på baderomsgulvet ble målt til 1:50.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk fra siste rehabilitering av badet(2000). Det ble observert en membran og klemring i sluket, men disse er i stor grad tildekket av konstruksjonen/betongen og utførelsen er ikke mulig å ettergå. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke for membranen og sluket fra 2000, spesifisert faktura fra 2018 omtaler smøremembran på gulvet.
Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ga ingen unormale fuktutslag.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2000

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, slette fronter og flislagt backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør/plastrør, manglende endetetting rundt varerør. Waterguard og komfyrvakt er montert. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Merknader: Normal slitasje på overflatene. Noe hevelse i skjøtene mellom benkeplatene. Ventilator med kullfilter holder isolert sett TG2.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leilighetens overflater ble oppgradert/pusset opp i perioden mellom 2017 og 2020 ifølge en tidligere salgsoppgave. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og det ble ikke påvist tegn til sprekkdannelser eller forekomster av støvkondens.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1989. Vinduet i tv-stuen treffer karmen og trenger en justering.
Det ble ikke påvist tegn til punkterte glass. Merk at vinduet på badet er plassert inne i dusjen.
Inngangsdør med B-30/35db. Balkongdør med 2-lags glass fra 1989. Balkongdøren er litt hard i håndtaket ved åpning/lukking. Ytterdørene går forøvrig fint mot karmen og er lette å lukke.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid hhv 30 og 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong på ca 7 kvm med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 92 cm og er lavere enn kravene i TEK-17.
Avstanden ned til bakkenivå ble målt til marginalt under 10 meter og en rekkverkshøyde på 100cm er dermed tilstrekkelig iht TEK-17, avstander over 10 meter til bakkenivå krever en rekkverkshøyde på 120 cm.
Sluket på balkongen er tildekket av terrassebord og møbler, jevnlig rens og lettere adkomst anbefales. Ingen synlig overløp i rekkverket.
Normal slitasje på overflatene forøvrig, slitasje etter vær og sol må forventes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i leiligheten består av rør-i-rør, men fordelerskapet eller fordelerstammene er ikke synlige. Ingen synlig siklemikk/overløp på badet for synliggjøring av lekkasjevann fra anlegget. Hovedkraner og vannmåler er montert over himlingen på badet, tilgjengelig via en inspeksjonsluke. Tilstrekkelig funksjon på befaringsdatoen, merk noe kronglete adkomst.
Avløpsrørene går i hovedsak i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen. Nye vann-og avløpsrør ble montert i 2000 i hele blokken, se byggesak.
Stoppekraner og vannmåler for radiatoren(e) er montert bak en luke i gangen.

Merknader: Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles varmtvann via fjernvarme.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1948

Det var rengjort i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert et avtrekk på badet. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og enkelte yttervegger, disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet, utkast inn i overskapet over ventilatoren. Tilstrekkelig luftespalte i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget ble trukket om i 2017, men det foreligger ingen samsvarserklæring for utførte arbeider.
Hjemmelshaver har fremvist samsvarserklæring for arbeider på badet i forbindelse med ny varmekabel og er i prosessen med å innhente samsvarserklæringer for mindre utbedringer i ettertid.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne er tilsynelatende oppdatert.
El-kontroll ble utført i 2024 og det ble ikke påvist mangler.

Merknader: Enkelte stikkontakter i gangen er montert på egenhånd av hjemmelshaver og har blitt ettersett av en elektriker i forbindelse med el-kontroll.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk. Veggene rundt kjøkkenet er fjernet og leiligheten har idag en åpen stue/kjøkken løsning.

Det ble fremvist dokumentasjon på utbedringer utført på badet i 2018, rørleggerarbeider på kjøkkenet og ferdigattester for badet/VA, rehab fasade og balkong. Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget fra 2017 og på badet, samt for microsementen. Det ble overlevert minimalt med dokumentasjon fra forrige eier av boligen som oppgraderte leiligheten.
Badet ble rehabilitert i 2000 i regi av sameiet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vinduet er plassert inne i dusjen og er dermed sårbart for vannsøl etc. Vinduet er laget av plast/pvc og vil tåle fuktbelastningen bedre enn et vindu med trekarm. Bakenforliggende konstruksjon er fra 2000 og sådan med høy alder.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon på utførelsen fra 2000. Ny smøremembran ble lagt på gulvet i 2018, men sluket er fra 2000.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og balkongdøren har passert/snart passerer forventet levetid og utskiftning bør påregnes basert på alder. Balkongdøren er hard i håndtaket ved åpning/lukking. Justeringer og vedlikehold anbefales.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyden ble målt til 92 cm og er for lav iht TEK-17 som krever en minimumshøyde på 100cm. TEK-17 er dette punktets referansenivå. Sluket bør gjøres mer tilgjengelig slik at det kan renses og jevnlig besiktiges.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ingen synlige fordelerstammer, ukjent hvor lekkasjevann fra rør-i-røranlegget ledes ut. Antas at anlegget består i hovedsak av plastrør, uten at det er et fullverdig rør-i-røranlegg etter dagens standard. Stoppekranene over himlingen på badet er kronglete plassert.
6.3	Ventilasjon
	Tg 2 settes da ventilasjonen i leiligheten baseres på en naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Leiligheten ble trukket om i 2017 men det mangler samsvarserklæring på denne jobben, samt mindre arbeider utført i ettertid. El-kontroll ble utført i 2024 og det ble ikke påvist mangler, foruten manglende dokumentasjon på anlegget som tidligere nevnt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240033

Adresse	Brochmanns gate 14B		
Postnummer	0470	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	husforsikring er via borettslag, Tryg Forsikring	**Polise/avtalenr.**	6593640

Selger1fornavn	Angelique Kåven	**Selger1etternavn**	Magnussen
Selger2fornavn	Olav Andreas Kaasa	**Selger2etternavn**	Hammer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: M-TEK, Rogaland Gulvservice og Oslo Vest Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: I henhold til forrige eier: 2020, Rogaland Gulvservice: microsement på vegger og nytt toalett. 2018, M-TEK: Lagt ny varmekabel på bad. (TKXP 400W) lavtbyggende. Montert ny effektregulator. Micro Matic mtc 3. Nye gulvfliser. 2018, husker ikke firma: Montert nye dusjdører, nytt blandebatteri og dusjhode. 2018: Oslo vest elektro: ny lampe på bad og spot over speil

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Fra forrige eier: Ikke krav om byggemelding på arbeidet som ble gjort.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bergersen VVS AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Fra forrige eier: 2017: Lagt vann og avløp fra original plassering i leilighet i slisset vegg fram til ny kjøkkenplassering (under vinduet). Tilkoblet ny kjøkkenbenk med oppvaskmaskin og flowstop ventil. Ferdigstilt alt vann og avløp til kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.02.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Fra forrige eier: "Flere vegger ble revet under oppussingen i 2017. Gulv er lagt gjennomgående mellom gang, kjøkken, stue og tvstue. Dette var opprinnelig separate rom, og det er noe ujevnheter i overgangen mellom rommene."

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

noen tilfeller av sølvkre på badet. Har lagt ut limfeller, men foreløpig ikke fanget noen så virker ikke å være av stort omfang.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Usikker da det ble gjort i regi av borettslaget. Reparasjon av takrenner i 2021 ble gjort av Takrenneservice. (se rapport fra borettslaget).

Redegjør for hva som er gjort og når

I 2020 ble følgende gjort i regi av borettslaget: Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerens. I 2021: Reparasjon av takrenner.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

AG Installasjon.

Redegjør for hva som er gjort og når

Fra forrige eiers egenerklæring: AG Installasjon. 2017: Opplegg til nytt kjøkken. Oppgradering av 3 sikringer. Omtrekking av stikk, brytere og punkter i leiligheten. Stikkontakt til vinskap. Trådløsbryter M/4-bryter. Varmematte under fliser i entré.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Forrige eier hadde samsvarserklæring fra AG installasjon datert 11.01.2018, men har ikke overlevert denne til oss, og i etterkant har de den ikke tilgjengelig lenger. AG installasjon har gått konkurs, så det er ikke mulig å få tak i denne nå. Vi har derfor gjennomført en el-sjekk fra Oslo Vest Elektro februar 2024 av hele el-anlegg i leilighet, og alt skal være OK på denne sjekken. Se vedlegg i salgsoppgave. Vi har samsvarserklæring vedr bad, fra M-tek for varmekabler på bad og effektregulator, samt fra Oslo Vest Elektro for montering av lampe og spot på bad. Disse er lastet opp i boligmappa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Elkontroll i år (2024) av hele anlegget. Utført av Oslo vest Elektro.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Montert én stikkontakt i gang under hvit kommode i 2021. Denne har blitt sjekket under el-kontroll i 2024, og godkjent av elektriker.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.02.2024

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Fra Borettslagets årsberetning 2022: Radonmåling utført i 2016. Det ble ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste leilighetene var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapporten.

Når: 2016

Verdi: Lave verdier

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utsparing i bærevegg. Døråpning mellom stue og tv-stue ble utvidet fra 850mm til 1500mm

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fra forrige eier "Arbeid utført av MIRO bygg og eiendom AS i 2017. MIRO sto for søknadsprosess, utførelse av arbeid .."

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vi har ikke klart å innehente ferdigattest for utsparing av bærevegg, da MIRO Bygg og eiendom AS har gått konkurs. Tillatelse for tiltak ble gitt, ref saksnr 201711178. I 2021 gjorde borettslaget en vurdering vedr. konstruksjonssikkerhet via Asplan Viak som konkluderte med at konstruksjonssikkerheten var ivaretatt. Vi har bekreftelse fra MIRO Bygg og eiendom på at arbeidet er gjort i tråd med regelverket.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja, elkontroll, se punkt 13

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Felleskostnader ble justert med 6% økning i 2024 som følge av generell prisstigning i samfunnet. Det neste store renoveringsprosjektet i fremtiden forventes å være utbytting av vinduer/balkongdører, men foreløpig ingen dato for dette.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.02.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.02.2024

Hammer, Olav Andreas Kaasa

Signert av

Magnussen, Angelique Kåven

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.02.2024

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

Elkontroll for bolig

Nettinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Oslo Vest Elektro AS	Firma/Navn:	Angelique Magnussen
Kontaktperson:	Morten Nordheim	Kontaktperson:	
Adresse:	Melumveien 67	Adresse:	Brochmanns gate 14B
Postnr/Sted:	0760Oslo	Postnr/Sted:	0470Oslo
Telefon:	40 52 40 40	Telefon:	
E-post:	post@OsloVestElektro.no	E-post:	Angeliquemagnussen@hotmail.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	97963246	Kundenummer:	16032

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Angelique Magnussen
Adresse:	Brochmanns gate 14B
Postnr/Sted:	0470 Oslo

Anlegg - kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	

Anleggsbeskrivelse					
Type anlegg:	Boligblokker			Byggeår	1947
Utført iht.:	☒ NEK-EN 400	Utg:	2014	Senere utbedret	2017
	☐ Annet	Beskr:			

Merknader			
Må utbedres omgående:			
Må utbedres innen angitt frist:			
Forslag til forbedringer:			
Frist for utbedring:		Neste periodiske kontroll:	

SJEKKPUNKT

Måling/prøving	*Ja*	*Nei*	*Ikke aktuelt*	*KOMMENTAR*	*VERDI*	*OK*
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	☐	☐			☒
Temperatur/Varmgang i fordeling	☐	☒	☐	Visuelt. Ikke målt.		☐
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☒	☐	☐			☒
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☒	☐	☐			☒
Overgangsmotstand til jord	☐	☐	☒			☐
Automatisk utkobling	☒	☐	☐			☒
Gulv- og veggresistans	☐	☐	☒			☐
Andre målinger	☐	☐	☒			☐
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☒	☐	☐			☐

... Fortsettelse fra forrige side

SJEKKPUNKT						
Sikringsskap	***OK***	***Avvik***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***		***RETTET***
Tilgjengelig for ettersyn	☒	☐	☐			☐
Merking av kurser og utstyr	☒	☐	☐			☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☒	☐	☐			☐
Forhold mellom kabler og vern	☒	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐			☐
Kabelinnføringer	☒	☐	☐			☐
Tilkoblinger og varmgang	☒	☐	☐			☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐			☐

SJEKKPUNKT						
Jording	***OK***	***Avvik***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***		***RETTET***
Hovedjord tilkoblet	☒	☐	☐			☐
Tilleggsutjevningsforbindelser	☒	☐	☐			☐
Jording av stikkontakter og utstyr	☒	☐	☐			☐

SJEKKPUNKT						
Installasjon	***OK***	***Avvik***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***		***RETTET***
Bruksendring	☒	☐	☐			☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	☒	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐			☐
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	☒	☐	☐			☐
Vedlikehold av utstyr	☒	☐	☐			☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☒	☐	☐			☐
Branntetting	☒	☐	☐			☐
Belysningsanlegg	☒	☐	☐			☐
Varmeanlegg	☒	☐	☐			☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☐	☒	☐	Manglende samsvarserklæring på arbeid utført i 2017.		☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☒	☐	☐			☐
Eventuelt	☐	☐	☒			☐

SJEKKPUNKT						
Brannvern	***OK***	***Avvik***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***		***RETTET***
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☒	☐	☐			☐
Brannvarslingsanlegg	☒	☐	☐			☐

... Fortsettelse fra forrige side

SJEKKPUNKT						
Informasjon	***OK***	***Avvik***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***		***RETTET***
Eier/brukers ansvar	☒	☐	☐			☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☐	☒	☐	Manglende samsvarserklæring på arbeid utført i 2017.		☐
Belysning og varme	☒	☐	☐			☐
Kabler og skjøteledninger	☒	☐	☐			☐
Spesielle hensyn i barnerom	☐	☐	☒			☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☒	☐	☐			☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐			☐
Jordfeilbryter	☒	☐	☐			☐
Batteribytte på røykvarsler	☒	☐	☐			☐

SJEKKPUNKT						
Generelt	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***		***OK***
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐			☐

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kontrollert av:				***Rettet av:***	
Navn:	Morten Nordheim			Navn:	Morten Nordheim
Dato:	2024-02-14	Sertifikatnr.:	DNV-NB-20062	Dato:	2024-02-14
Signatur:	Elektronisk signert av Morten Nordheim. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.			Signatur:	Elektronisk signert av Morten Nordheim. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Viktor Wiese
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004126@usermail.webmegler.no

7588496 29/444 19.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.01.2024.

Boligselskap:	29 Brochmannsgata Borettslag
Organisasjonsnr:	948.318.245
Andelseier:	Angelique Kåven Magnussen Olav Andreas Kaasa Hammer
Leieobjektnr:	444
Adresse:	Brochmanns Gt 14 B, 0470 OSLO
Andelsnummer:	46
Borettsinnskudd:	kr 2.600,–
Hjemmeside:	www.brochmannsgate.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6593640.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Styret har vedtatt økning av felleskostnader med 6% fra 01.01.2024. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Kjente fremtidige rehabiliteringsprosjekter eller større vedlikehold: Styret har en egen vedlikeholdsplan for borettslaget, både kortsiktig og langsiktig. Se siste årsberettning for mer utfyllende informasjon om vedlikehold og vedlikeholdsplaner fremover.
- Energiavregning: Det er varmeregnskap i borettslaget med avregning en gang pr år. Andelseier skal fylle ut eierskifteskjema for avregning ved eierskifte. Blokk 12 har avregning (strøm varmtvann) hos Ista og Blokk 14 har avregning (fjernvarme) hos Techem.
- Ved spørsmål avregning Ista kan beboerne henvende seg enten på tlf. 04782 eller support@ista.no. Beboere med tilgang til ista Online kan laste ned istas app, og følge med på sitt forbruk gjennom året. Det er også listet opp svar på en del spørsmål på Istas hjemmesider. Eierskifter på leilighetene (navn og dato for eierskifte) endres av Ista i forbindelse med årlig avregning, basert på lister fra forretningsfører.
- Avregning techem: OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no

- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no»
- Garasje/parkering: Det følger ingen parkering- eller garasjeplass til borettslagets andeler.
- Bod: Alle leiligheter har egen bod.
- Borettslagets hjemmeside er https://vibbo.no/brochmannsgata og e-postadresse brochmannsgt@styrerommet.no
- Nøkler: Systemnøkler og skilt til calling-anlegget bestilles hos styret, systemnøkler bekostes av den enkelte. Alle skal ha like postkasseskilt og er opp til hver enkelt andelseier å anskaffe.
- Husdyrhold: Det er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe". Det skal søkes styret om husdyrhold ved pass av andres dyr i borettslagets leiligheter med varighet over fem dager.
- AirBNB: Styret er kjent med at det har vært noe utleie over tjenesten Airbnb i borettslaget, med gjennomtrekk av folk, støy, og usikkerhet blant andre andelseiere som resultat. I et borettslag gjelder de samme reglene for utleie via Airbnb eller tilsvarende tjenester, som for utleie ellers; det er ryddig å søke styret om godkjenning. Styret vil se på en justering av husordensreglene slik at de tar opp i seg dette til beste for andelseierne. Styret understreker at pensjonatliknende virksomhet ikke er ønskelig.
- Radonmåling 2019: Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapport.
- Asplan Viak har gitt styret anbefalinger knyttet til fremtidige endringer av bærevegg i leilighetene. Anbefalingene går på type bjelke (størrelse/dimensjon) og maksimal bredde og høyde som kan åpnes opp for den enkelte leilighet. Andelseiere som ønsker å endre bærevegg må følge disse anbefalingene, og de skal følge med til Plan- og bygningsetaten som del av den søknaden andelseieren må sende. Anbefalingen fås ved henvendelse til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201484	A	4.193.330,-	17 år 7 md.	12		Flyt	5,85%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.986,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.119,-
A konto varmtvann	867,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	264,-	2.272,-	37.436,-	72.790,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208201484	70.209,-	540,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

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/Heidi Romsaas Ragna Nielsens Vei 6, 592 OSLO, e-post: hromsaas@yahoo.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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Brochmannsgata borettslag

Org.nr. 948318245

Endret ved generalforsamlingene
24.04.2007 / 11.05.2016 / 10.05.2017/ 10.06.2021/ 24.05.2022

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR BROCHMANNSGATA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

BOMILJØ OG NABOSKAP

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

RO I LEILIGHETENE

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

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

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

BESKYTTET

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

DYREHOLD

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

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

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

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

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

AVFALLSHÅNDTERING

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

Sørg for at søppel og papiravfall er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes tett til etter bruk.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

FRAMLEIE
Framleie (overlating av bruk) må godkjennes av styret, selv om kravet for å leie ut er oppfylt. Bruksoverlater er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettshaverne får som følge av utleien. Bruksoverlater plikter å sette leieren inn i husordensreglene, og de retningslinjene som ellers gjelder i borettslaget, samt annen viktig informasjon fra styret.

AirBnB
Utleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester skal utover lovens bestemmelser begrenses i størst mulig grad, og er da kun unntaksvis tillatt etter forutgående søknad og godkjenning fra styret.
Det er ikke tillatt å gi leietakere via AirBnB eller andre tilsvarende tjenester tilgang til

BESKYTTET

vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Utleie som næringsvirksomhet i leiligheten er ikke tillatt. Utleier har plikt til å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har selv ansvar for at leietakerne forholder seg til disse.

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

Erklæring om dyrehold

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

1. Undertegnede er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Undertegnede andelseier plikter å holde hund i bånd innenfor borettslaget område.

3. Undertegnede andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom, for eksempel ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster med mer.

4. Undertegnede andelseier forplikter seg til straks å fjerne eventuelle hundeekskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og andre deler av borettslagets eiendom.

5. Dersom det kommer berettigede klager fra andre beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret må fjernes fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

6. Undertegnede andelseier forplikter seg til å påse at dyreholdet ikke på noen måte er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

7. Undertegnede andelseier er klar over at gjentatte klager fra andre beboere og/eller brudd på bestemmelser i denne erklæringen kan bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Navn med blokkbokstaver: ……

Andelsnummer: ……

Sted, dato: ……

Underskrift: ……

BESKYTTET

Vedtekter

for Brochmannsgata borettslag org nr 948318245

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brochmannsgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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

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

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

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

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

(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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 3 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

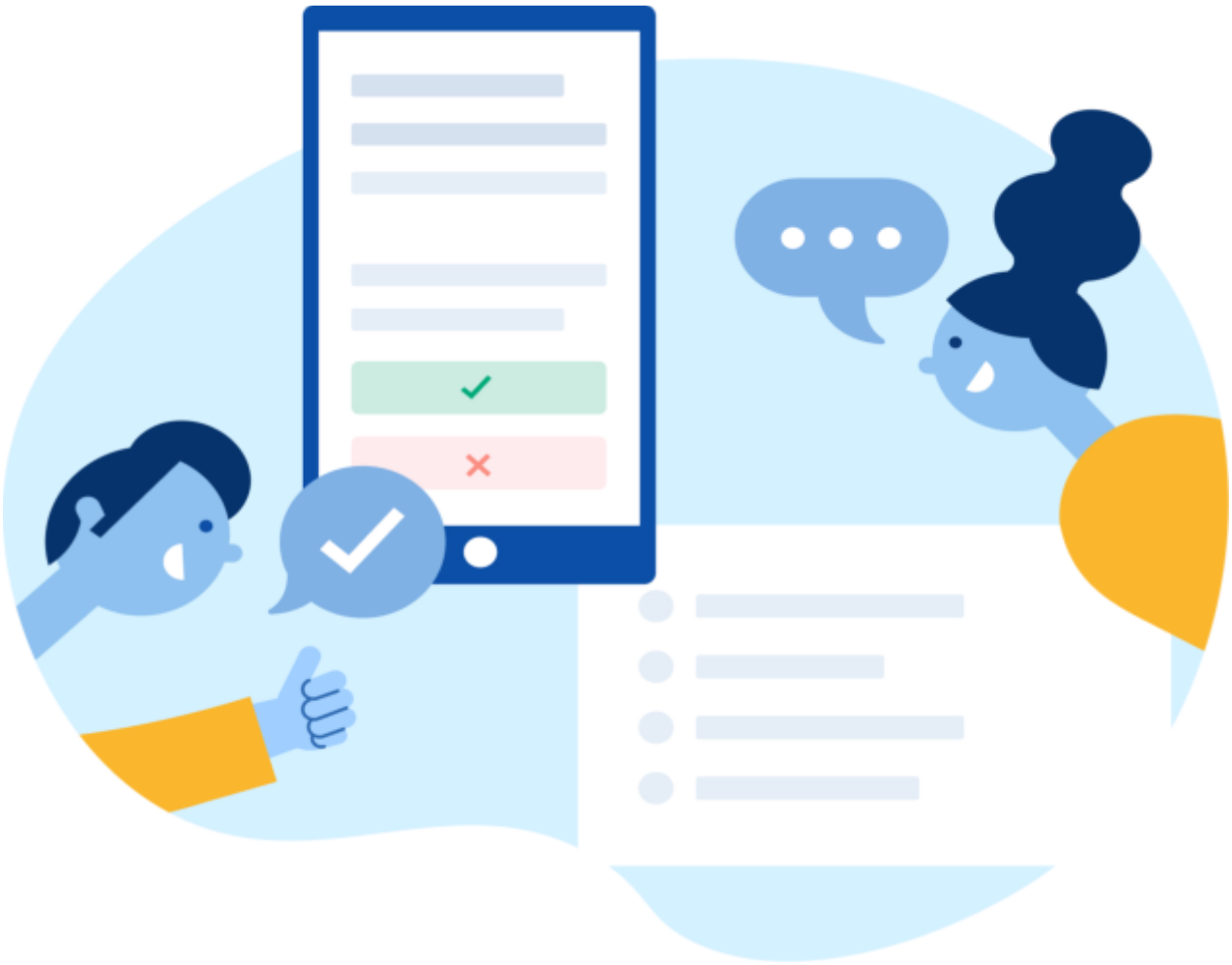
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.



Årsmøte 2023

Brochmannsgata Borettslag

6. juni 2023

Selskapsnummer: 29

OBOS

Velkommen til årsmøte i Brochmannsgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
6. juni 2023 kl. 18:30, Sagenehjemmet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Etablering av treningsrom i vaskeriet
7. Fastsettelse av styrehonorar for 2022/ 2023
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Brochmannsgata 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Heidi Romsaas velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen velges rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protkollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 368 500 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 368 500 overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 0029 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

Etablering av treningsrom i vaskeriet

Forslag fremmet av:
Marco Demian Vitanza

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har et flott vaskerom som mange av oss har stor glede av. Jeg tror imidlertid at det er svært få som bruker klesrulla. Jeg har derfor et forslag om å fjerne klesrulle og flytte tørketrommel ut i rommet hvor vaskemaskinene befinner seg. Da har vi et fint rom til disposisjon. Jeg foreslår å innrede dette rommet som treningsstudio. Dette vil gi en fin

mulighet for alle beboerne til å trene gratis hjemme i borettslaget vårt. Jeg har undersøkt priser og tror vi kommer langt med 100 000 kroner. Da er det regnet inn 20 000 kroner til å flytte tørketrommel, 10 000 kroner til generell oppussing og 10 000 kroner i service og vedlikehold. Med de resterende 60 000 kronene kunne man for eksempel fått romaskin, airbike, styrkepakke (vekstang og stativ), manualer 2-20kg, benk, og en god multigym. Akkurat hva som skal være i rommet kan gjerne diskuteres. Kanskje finnes det kompetanse på dette blant naboene. Under ser dere priser jeg har funnet på nettet på gode apparater (de fleste best i test, og noen beste budsjettvalg)

Flytte tørketrommel kr 20 000

Pusse opp rommet kr 10 000

Romaskin kr 6 000

Airbike Kr 8 000

Styrkepakke kr 16 000

Manualer kr 10 000

Multigym kr 12 000

Annet kr 8 000

Service kr 10 000

Totalt kr 100 000

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positivt til at man utforsker mulighetsrom for bruk av fellesarealer til ulike formål. I tillegg til treningsrom kan slike formål være lekerom/familierom, hybel for tilreisende familiemedlemmer, hobbyrom, ekstra lagringsrom, ølbrygging, gjenbrukslokale, selskapslokale og så videre.

Når det gjelder det konkrete forslaget om treningsrom, som er det vi skal stemme over her, anbefaler styret at dette ikke vedtas. Det er flere grunner til dette:

- Vi har store kostnadskrevende prosjekter foran oss, og bruk av en vesentlig andel av felles midler til dette formålet er ikke nødvendigvis hensiktsmessig.

- Det er mange andelseiere som bruker arealet til sitt opprinnelige formål, med tørking og bretting av klær. Det er ikke plass til å flytte nåværende funksjoner over i den andre delen av vaskeriet uten vesentlige tilpasninger.

- Vi er usikre på om det konkrete forslaget om treningsrom vil treffe tilstrekkelig mange beboere til at det rettferdiggjør kostnaden og slik omdisponering av arealet.

- Styret anser at prisestimatet er usikkert, og er bekymret for at reell kostnad vil være vesentlig større. Det vil for eksempel tilkomme kostnader til elektrikerarbeider og lydisolering. Styret har nettopp innhentet tilbud på lydisolering av en enkelt vegg i vaskeriet, og fått et tilbud på over kr 100 000 kun for en vegg. Resultatet av lydisolering er usikkert på grunn av forhold ved bygget.

- Det er forhold ved bruken av arealet til det foreslåtte formålet som ikke er utredet, for eksempel

o Bygningsmessige forhold og krav

o Forsikringsdekning

o HMS-ansvar

o Renhold

o Ansvar og system for reserveringer/booking

o Avgiftsordning for å dekke driftskostnadene. Dette er ikke uvanlig i borettslag som har etablert felles treningsrom.

Forslag til vedtak 1
Andelseiers forslag til vedtak: Jeg foreslår at borettslaget setter av 100 000 kroner til dette formålet og godkjenner flytting av tørketrommel og fjerning av klesrulle, slik at treningsstudio kan settes i stand.

Forslag til vedtak 2
Styrets motforslag: Generalforsamlingen ber styret om å kartlegge de innendørs fellesarealene i borettslaget, og utrede ulike scenarier for bruk av disse. Resultatet av en slik kartlegging legges fram for andelseierne på et beboermøte, der diskusjonen blir retningsgivende for eventuelle forslag til generalforsamling.

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for 2022/ 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Dette fordeles mellom styremedlemmer med unntak av styreleder som får utbetalt månedlig godtgjørelse.

Avvik mellom styrehonorar på kr 100 000 og budsjett for 2023, utgjør honorar til ekstern styreleder fra og med januar 2023 til og med desember 2023.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, ett styremedlem for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Heidi Romsaas
  Generalforsamlingen vedtar med dette at styret får fullmakt til å inngå avtale med ekstern styreleder, hvor styreleder er inhabil i styrebehandlingene av avtale. Generalforsamlingen forutsetter at betingelsene er i tråd med det som er forespeilet i forbindelse med gjennomføring av generalforsamlingen, inkl. fortløpende utbetaling av honorar i funksjonsperioden. Valg av ekstern styreleders medfører en kostnad for borettslaget på kr 139 000,- for styreperioden juni 2023 – juni 2024. Beløpet som gjelder 2023 er del av budsjettet for 2023, se post for styrehonorar.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jostein Kjørstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bror Hemnes
- Gabrielle Haga

Sak 9

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:

- Alf Waage

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

- Jostein Kjørstad

Sak 10

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årets valgkomite har ikke fått noen til å stille som kandidater til valgkomite for kommende periode. Dersom det melder seg kandidater på selve generalforsamlingen, velges det en valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak
Om mulig velges det en valgkomite for 1 år.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Romsaas	Ragna Nielsens Vei 6
Nestleder	Alf Waage	Brochmanns Gate 12 B
Styremedlem	Jostein Kjørstad	Brochmanns Gate 12 A
Styremedlem	Lars Nordenstrøm	Brochmanns Gate 14 A
Varamedlem	Kirsti Eriksen	Brochmanns Gate 14 B
Varamedlem	Gabrielle Haga	Brochmanns Gate 14 B
Varamedlem	Olav Leden Nytrøen	Brochmanns Gate 14 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Alf Waage	Brochmanns Gate 12 B
Varadelegert	
Jostein Kjørstad	Brochmanns Gate 12 A

Valgkomiteen

Guro Lid	Brochmanns Gate 14 C
Tone Westlie	Brochmanns Gate 12 B

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes på e-post brochmannsgt@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brochmannsgata Borettslag
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter. Brochmannsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318245, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
222/ 66 og 222/ 67

Første innflytting skjedde i 1947. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4 461 m2.

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.

BESKYTTET

Brochmannsgata Borettslag har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorar knyttet til hagen og større vedlikeholdsprosjekter, samt generelt lavere kostnader til drift og vedlikehold enn det som var budsjettert. Prosjektet med skifte av stoppekraner og energimålere i nr. 14 utgjorde kr 315 970.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert på grunn av uforutsette renteendringer.

Styrehonorar
Det er bokført utbetalinger til ekstern styreleder, 12 mnd. Samt kr 100 000 i styrehonorarer til resten av styret for styreperioden 2021/2022.

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 kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til ordinært vedlikehold.

Styrehonorar
Det er budsjettert med kr 230 000 til styrehonorar i 2023. Av dette utgjør kr 130 000 til ekstern styreleder fra og med januar 2023 til og med desember 2023. 100 000 kr fordeles blant øvrige styremedlemmer og er for styreperioden 2022/2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Det er budsjettert med kr 80 000 til energi/fyring for året 2023.

Forsikring
Forsikringspremien for 2023 er på kr 196 060, som er en økning på kr 20 579 fra året før. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata Borettslag.

Lån
Brochmannsgata Borettslag har et annuitetslån i Eika med månedlig forfall.
Lånet har per mars 2023 flytende rente på 4,65 %. Lånet vil i henhold til nåværende nedbetalingsplan være ferdig nedbetalt 30.07.41. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Brockmannsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brockmannsgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 951 958**	**2 604 091**	**1 951 958**	**2 148 758**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		368 500	-465 097	222 134	334 070
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-171 378	-187 036	-188 000	-157 000
Innsk. øremerk. bankkto		-322	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**196 800**	**-652 133**	**34 134**	**177 070**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 148 758**	**1 951 958**	**1 986 092**	**2 325 828**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 390 386	2 257 906
Kortsiktig gjeld	-241 628	-305 948
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 148 758**	**1 951 958**

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 784 840	2 714 496	2 785 000	2 785 000
Andre inntekter		0	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 784 840**	**2 719 496**	**2 785 000**	**2 785 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 136	-30 838	-31 866	-32 430
Styrehonorar	4	-227 917	-218 750	-228 000	-230 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-6 590	-6 500	-7 500
Andre honorarer		0	0	-1 000	0
Forretningsførerhonorar		-110 380	-107 690	-112 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-39 360	-288 466	-100 000	-50 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-632 388	-1 253 506	-740 000	-400 000
Forsikringer		-175 481	-150 504	-156 500	-194 000
Kommunale avgifter	8	-503 492	-483 770	-497 400	-599 000
Energi/fyring		-68 016	-54 745	-72 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 961	-21 240	-26 000	-26 000
Andre driftskostnader	9	-464 922	-469 479	-472 600	-504 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 296 302**	**-3 097 578**	**-2 455 866**	**-2 250 930**
DRIFTSRESULTAT		**488 538**	**-378 082**	**329 134**	**534 070**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 726	4 975	0	0
Finanskostnader	11	-135 764	-91 990	-107 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-120 038**	**-87 015**	**-107 000**	**-200 000**
ÅRSRESULTAT		**368 500**	**-465 097**	**222 134**	**334 070**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		368 500	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-465 097		

BESKYTTET

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 863 684	12 863 684
Tomt		389 088	389 088
Miljøbankkonto, øremerket		64 647	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 317 419**	**13 252 772**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 090	30 658
Energiavregning nr. 14	17	76 890	95 580
Energiavregning nr. 12	18	16 355	26 681
Driftskonto OBOS-banken		375 793	481 693
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 966	8 956
Sparekonto OBOS-banken		1 879 292	1 614 339
SUM OMLØPSMIDLER		**2 390 386**	**2 257 906**
SUM EIENDELER		**15 707 805**	**15 510 678**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		10 892 536	10 524 036
SUM EGENKAPITAL		**10 898 536**	**10 530 036**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 347 316	4 518 694
Borettsinnskudd	14	156 000	156 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	64 325	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 567 641**	**4 674 694**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		228 611	294 054
Skyldige offentlige avgifter	16	13 017	11 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		**241 628**	**305 948**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 707 805**	**15 510 678**

BESKYTTET

Pantstillelse	19	6 156 000	6 156 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2023
Styret i Brockmannsgata Borettslag

Heidi Romsaas /s/
Jostein Kjørstad /s/
Lars Nordenstrøm /s/
Alf Waage /s/

BESKYTTET

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 784 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 784 840**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 136
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 136**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 227 917.
Av dette utgjør kr 127 917 honorar til ekstern styreleder for 2022, 12 mnd.
I tillegg har styret fått dekket juleavslutning samt sommeravslutning for nytt og avtroppende styre, totalt kr 11 300, jf. noten om andre driftskostnader.

BESKYTTET

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS Advokatene	-30 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 610
SUM KONSULENTHONORAR	**-39 360**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-48 195
Drift/vedlikehold VVS	-325 641
Drift/vedlikehold elektro	-74 352
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 251
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 016
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 846
Kostnader dugnader	-11 088
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-632 388**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-289 376
Renovasjonsavgift	-214 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-503 492**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 200
Container	-29 488
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 716
Driftsmateriell	-743
Lyspærer og sikringer	-697
Vaktmestertjenester	-176 548
Renhold ved firmaer	-119 200
Snørydding, 2 sesonger	-61 287
Andre fremmede tjenester (SMS til beboere)	-2 033
Trykksaker	-1 526
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 300
Andre kontorkostnader	-2 433

BESKYTTET

Porto	-1 200
Bank- og kortgebyr	-2 476
Velferdskostnader	-3 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-464 922**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 275
SUM FINANSINNTEKTER	**15 726**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-135 764
SUM FINANSKOSTNADER	**-135 764**

NOTE: 12
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.222/bnr.66 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
EIKA
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015	-5 580 000	
Nedbetalt tidligere	1 061 306	
Nedbetalt i år	171 378	
		-4 347 316
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 347 316**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-156 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-156 000**

BESKYTTET

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-64 325
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-64 325**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 966
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 051
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 017**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING FOR NR. 14

For perioden 01.01.2022 - 31.12.2022

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-297 624
SUM INNTEKTER	**-297 624**

KOSTNADER

Fjernvarme	356 776
Serviceavgift Techem	17 738
SUM KOSTNADER	**374 514**

SUM ENERGIAVREGNING	**76 890**

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.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i Techemportalen.
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: 18
ENERGIAVREGNING FOR NR. 12

Nr.12 har brenselsregnskap for varmtvann for perioden juni til mai.
For perioden 01.06.2022 - 31.12.2022 er oppgjøret som følger:

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-56 140
SUM INNTEKTER	**-56 140**

BESKYTTET

KOSTNADER

Fjernvarme/nettleie	72 495
SUM KOSTNADER	**72 495**

SUM ENERGIAVREGNING	**16 355**

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.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i ISTA-portalen.
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: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	156 000
Pantelån	4 347 316
TOTALT	**4 503 316**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 863 684
Tomt	389 088
TOTALT	**13 252 772**

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2022-23

Styremøter og styresamarbeid
Styret har hatt 9 møter ved utgangen av mars 2023, og jevnlig kontakt på digitale flater. Praksisen med fysiske styremøter i borettslagets styrerom ble gjenopptatt sommeren 2022. Samarbeidet i styret har fungert svært bra, og varamedlemmene har deltatt aktivt både på møter og med egne oppgaver.

Forholdet til andelseierne
Det er et godt forhold og konstruktiv kommunikasjon mellom styret og andelseierne. Styret bruker Vibbo aktivt for å nå ut til andelseierne, i tillegg til informasjonsskriv i postkasser og/eller som oppslag i oppgangene.

Styret har tatt i bruk SMS som supplerende informasjons- og varslingskanal til andelseierne, og ber om at de som ikke mottar slike tar kontakt med OBOS for å få registrert sitt telefonnummer.

Nye andelseiere blir orientert om Husordensreglene og om praktiske forhold i borettslaget. Vi anbefaler at nye andelseiere setter seg inn i regler om vasketider, søknad ved ombygging, dyrehold osv. Det ligger mye god informasjon i Vibbo, og styret anbefaler at nye andelseiere takker ja til elektronisk kommunikasjon.

Markeringer og sammenkomster
Den årlige julegrantenningen fant sted 1. søndag i advent. Små og store andelseiere som deltok hadde en fin lysfest!

Dugnad
Det ble avholdt dugnad vår og høst i 2022, med godt oppmøte. Containere ble bestilt som vanlig.

Vedlikehold
I driftsåret 2022-23 har vi i tillegg til løpende vedlikehold hatt et større prosjekt med skifte av stoppekraner og energimålere i Brochmannsgt. 14, i samarbeid med Techem og Assemblin. Videre har Honeywell, etter flere feilmeldinger i brannalarmanlegget, hatt en større gjennomgang og utbedret dårlige kontaktpunkter i samtlige oppganger.

Skadedyr
Det er i 2022 ikke meldt om skadedyr som sølvkre, skjeggkre eller liknende i borettslaget. Sølvkre er ikke uvanlig i borettslag, men meld fra til styret dersom du mener antallet er uvanlig eller om du er usikker. Bruk av limfeller er effektivt både for kartlegging av omfang og bekjemping i egen regi.

Borettslaget har en generell avtale med Anticimex for bekjemping av skadedyr (gnagere). Det er flere ting den enkelte andelseier kan bidra med for å begrense rotter i borettslaget: God avfallshåndtering er vesentlig, og det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer i oppganger eller utenfor blokkene. Søppel må kastes i søppelhuset, og mat skal ikke bli liggende på borettslagets eiendom, ei heller som fuglemat på bakken. Styret oppfordrer alle om ikke å mate endene i området, da dette lett blir rottemat istedenfor. Det er også viktig at nedfallsfrukt ikke blir liggende på bakken, men plukkes opp og kastes i søpla.

BESKYTTET

Kildesortering
Vi har enkelte problemer med at papirsøppel stopper på veien ned i røret, og det er vanskelig å finne en fullgod løsning på dette. Styret minner om at pappemballasje må rives i små biter før det kastes. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å levere større mengder papir og papp ved møbelinnkjøp, oppussing osv. på gjenbruksstasjonen.

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

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

Økonomi
Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. Store og små vedlikeholdsprosjekter vil spise av dette, men det er per mars 2023 ingen planer om å øke felleskostnadene. Dette må bli vurdert på nytt dersom eventuelle større prosjekter med fremtidige låneopptak blir iverksatt.

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

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

Grøntanlegget/Hagen
Borettslaget inngikk våren 2022 en avtale med Hageform om skjøtsel av hagen (trær, busker). Styret har et godt samarbeid med Hageform, og ser at anlegget har godt av fagmessig stell.

Brøyting/strøing
Borettslaget har en avtale med Frode Gran Service om brøyting og strøing.

Vaktmester
Borettslaget har avtale med Coor Eiendomsdrift om ordinære vaktmestertjenester. Tilleggstjenester bestilles etter behov. Informasjon om telefonnummer og åpningstider henger på tavlene i oppgangene. Dersom annet ikke er avtalt, må den enkelte andelseier påregne å måtte betale for individuelt bestilte tjenester selv. Styret har iverksatt et arbeid med å kartlegge priser og mulig ny samarbeidspartner for vaktmestertjenesten.

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

BESKYTTET

Nøkler/skilt
Systemnøkler og skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Alle skal ha like postkasseskilt og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no. Reparasjon og vedlikehold av lås i leilighetsdør bekostes av den enkelte andelseier.

Tagging
Borettslaget har serviceavtale med Alliero om fjerning av tagging.

Fibernett fra Global Connect (tidligere Homenet)
Borettslaget har installert fiber fra Homenet inn til alle leiligheter, og den enkelte andelseier ordner selv med løsninger for TV- og internett. Det er ingen felles avtale for kabel-tv i borettslaget. Ny avtale er inngått med Global Connect per mars 2023, og anlegget blir oppgradert sommeren 2023.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Der aldersfradraget overstiger andelseiers egenandel, er det innarbeidet praksis i borettslaget at andelseier kan ilegges å dekke fradraget ved ønske om å benytte forsikringen.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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. Alle andelseiere fikk utdelt nytt slokkeapparat i 2017. Det ble montert slokkeapparater ved inngang til loftene høsten 2022.

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.

BESKYTTET

Generell vernerunde for eiendommen er gjennomført våren 2022, og rapporten er behandlet og godkjent av styret. Det var ingen store feil eller mangler som måtte utbedres.

Det er inngått egen avtale med Lekeplassinspektøren as om årlig kontroll av lekeplass, og kontroll ble utført våren 2022. Rapporten viste ingen kritiske feil eller mangler, og lekeplassen er trygg i bruk.

Jf. avtale om årlig service på brannvarslingsanlegget, er test og service gjennomført i januar 2022, og ny kontroll er bestilt per mars 2023. Anlegget er ikke koblet opp mot brann- og redningstjenesten. Ingen skal resette utløst alarm uten å først sjekke på tavlen hvor alarmen er utløst, og om alarmen er reell eller ikke. Ved oppdaget brann skal det ALLTID ringes 113 umiddelbart. Alarmen skal da ikke slås av og alle beboere skal evakuere bygningen til brannmannskap gir beskjed om at faren er over.

Det er i 2021 inngått avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarslere og brannslokkere hos andelseierne, og neste kontroll skjer høsten 2023.

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

Parkering og kjøring på eiendommen gir risiko for skader. Flere benytter seg av tjenester for hjemkjøring av mat og matvarer, og det har også vært flere oppussingsprosjekter med nødvendige besøk av håndverkerbiler og så videre. Kjøring på eiendommen skal holdes på et minimum, og begrenses til av- og pålessing. Hele borettslaget er å anse som område for gang- og sykkel og skal være trygt lekeområde for barn. Matleverandører og håndverkere kan benytte gateparkering. Bommen skal gi økt trygghet i uteområdene, og koden skal ikke deles ut til leverandører og besøkende.

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 22865500.

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

BESKYTTET

Radon og egenerklæringsskjema ved salg
Radonmåling er utført i 2016. Det ble ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste leilighetene var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapporten.

Større vedlikehold og rehabilitering
1989 Skiftet vinduer.
1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.
1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).
1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.
1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.
1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.
1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.
2000 Rehabilitering av samtlige baderom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.
2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.
2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.
2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.
2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel.
2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.
2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.
2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.
2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14.
2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet.
2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper.
2012 Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.
2013 Spyling av avløpsrør.
2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.
2015 Reparert og lagt ny dreningspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.
2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene
Nye slokkeapparater til alle andelseiere
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12).
Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Brochmannsgata Borettslag

---

Møtedato: 06.06.2023
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Sagenehjemmet

Til stede: 24 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helga Solheim.

Møtet ble åpnet av Heidi Romsaas.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Heidi Romsaas foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Gunn Tønder foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. Etablering av treningsrom i vaskeriet
Forslagsstiller: Marco Demian Vitanza
Flertallskrav: 2/3
Saksframstilling: Vi har et flott vaskerom som mange av oss har stor glede av. Jeg tror imidlertid at deter svært få som bruker klesrulla. Jeg har derfor et forslag om å fjerne klesrulle og flytte tørketrommel ut i rommet hvor vaskemaskinene befinner seg. Da har vi

et fint rom til disposisjon. Jeg foreslår å innrede dette rommet som treningsstudio. Dette vil gi en fin mulighet for alle beboerne til å trene gratis hjemme i borettslaget vårt. Jeg har undersøkt priser og tror vi kommer langt med 100 000 kroner. Da er det regnet inn 20 000 kroner til å flytte tørketrommel, 10 000 kroner til generell oppussing og 10 000 kroner i service og vedlikehold. Med de resterende 60 000 kronene kunne man for eksempel fått romaskin, airbike, styrkepakke (vekstang og stativ), manualer 2-20kg, benk, og en god multigym. Akkurat hva som skal være i rommet kan gjerne diskuteres. Kanskje finnes det kompetanse på dette blant naboene. Under ser dere priser jeg har funnet på nettet på gode apparater (de fleste best i test, og noen beste budsjettvalg)

Flytte tørketrommel kr 20 000
Pusse opp rommet kr 10 000
Romaskin kr 6 000
Airbike Kr 8 000
Styrkepakke kr 16 000
Manualer kr 10 000
Multigym kr 12 000
Annet kr 8 000
Service kr 10 000
Totalt kr 100 000

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positivt til at man utforsker mulighetsrom for bruk av fellesarealer til ulike formål. I tillegg til treningsrom kan slike formål være lekerom/familierom, hybel for tilreisende familiemedlemmer, hobbyrom, ekstra lagringsrom, ølbrygging, gjenbrukslokale, selskapslokale og så videre.
Når det gjelder det konkrete forslaget om treningsrom, som er det vi skal stemme over her, anbefaler styret at dette ikke vedtas. Det er flere grunner til dette:

- Vi har store kostnadskrevende prosjekter foran oss, og bruk av en vesentlig andel av felles midler til dette formålet er ikke nødvendigvis hensiktsmessig.
- Det er mange andelseiere som bruker arealet til sitt opprinnelige formål, med tørking og bretting av klær. Det er ikke plass til å flytte nåværende funksjoner over i den andre delen av vaskeriet uten vesentlige tilpasninger.
- Vi er usikre på om det konkrete forslaget om treningsrom vil treffe tilstrekkelig mange beboere til at det rettferdiggjør kostnaden og slik omdisponering av arealet.
- Styret anser at prisestimatet er usikkert, og er bekymret for at reell kostnad vil være vesentlig større. Det vil for eksempel tilkomme kostnader til elektrikerarbeider og lydisolering. Styret har nettopp innhentet tilbud på lydisolering av en enkelt vegg i vaskeriet, og fått et tilbud på over kr 100 000 kun for en vegg. Resultatet av lydisolering er usikkert på grunn av forhold ved bygget.
- Det er forhold ved bruken av arealet til det foreslåtte formålet som ikke er utredet, for eksempel
o Bygningsmessige forhold og krav
o Forsikringsdekning
o HMS-ansvar
o Renhold
o Ansvar og system for reserveringer/booking
o Avgiftsordning for å dekke driftskostnadene. Dette er ikke uvanlig i borettslag som har etablert felles treningsrom.

Forslag til vedtak 1
Andelseiers forslag til vedtak: Jeg foreslår at borettslaget setter av 100 000 kroner til dette formålet og godkjenner flytting av tørketrommel og fjerning av klesrulle, slik at treningsstudio kan settes i stand.

Forslag til vedtak 2
Styrets motforslag: Generalforsamlingen ber styret om å kartlegge de innendørs fellesarealene i borettslaget, og utrede ulike scenarier for bruk av disse. Resultatet av en slik kartlegging legges fram for andelseierne på et beboermøte, der diskusjonen blir retningsgivende for eventuelle forslag til generalforsamling.

Votering: det stemmes først over forslag 1. En stemme for forslag 1. Det stemmes deretter over forslag 2. 24 stemmer for forslag 2.

Vedtak: Forslag 2 (styrets forslag) vedtatt med 24 stemmer.

---

7. **Fastsettelse av styrehonorar**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000. Dette fordeles mellom styremedlemmer med unntak av styreleder som får utbetalt månedlig godtgjørelse. Avvik mellom styrehonorar på kr 100 000 og budsjett for 2023, utgjør honorar til ekstern styreleder fra og med januar 2023 til og med desember 2023.

Benkeforslag kr 110 000.

Votering: det voteres først over benkeforslaget. 13 stemmer for kr 110 000. 13 stemmer for kr 100 000. Ved stemmelikhet trekkes det lodd. Utfallet ble kr 100 000.

Vedtak: 100 000 kr vedtatt.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 1 år, ble Heidi Romsaas foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Jostein Kjørstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Bror Hemnes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Gabrielle Haga foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kirsti Eriksen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

9. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Alf Waage
Varadelegert Jostein Kjørstad
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

10. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble det ikke foreslått noen, og styret tar på seg denne oppgaven.

    Vedtak: ingen valgt

Møtet ble hevet kl.: 20.04. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Heidi Romsaas /s/

Fører av protokollen
Navn: Helga Solheim /s/

Protokollvitne
Navn: Gunn Tønder /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Heidi Romsaas	2023-2024
Nestleder	Alf Waage	2022-2024
Styremedlem	Jostein Kjørstad	2023-2025
Styremedlem	Lars Nordenstrøm	2022-2024

Transaksjon 09222115557494221774 Signert HS, HR, GT

Fra: post@mirobygg.no [mailto:post@mirobygg.no]
Sendt: 15. august 2017 08:46
Til:
Emne: SV: VS: PBE-201711178-2 Tillatelse til tiltak - Brochmanns gate 14 B

Hei

Vi kan bekrefte at arbeiderne er utført ihht gjeldende bygningsforskrifter.

Stålbjælker er under og overstøpt med spesiel ekspanderende beton således at man ikke får setninger i konskruksjonen over.

Ks rapporten bekrefter at dette er utført ihht til dagens krav.

I tillegg ble vi pålagt ekstern kontroll som jo er en dobbel sikring av at tiltaket er utført korrekt, når PB har ferdigbehandlet saken vil dere motta sluttattest.

Med vennlig hilsen

Michael Hyldgaard

Michael Hyldgaard – MIRO Bygg & Eiendom – Tømrermester og Prosjektleder
Smedstuveien 1, 1480 Slattum, Norway
+47 48154068 Michael@mirobygg.no – www.mirobygg.no

Information in this e-mail and any attachments is confidential and is intended solely for the use of the intended recipient. If you are not the intended recipient, disclosure, dissemination or use of the contents of this e-mail is prohibited. Please delete this e-mail including any attachments and notify the sender that you have received this e-mail by mistake.

Please consider the environment before printing this email

Skatteetaten

Dato
20.01.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 318 245 Andelsnr 46

Eiendommens adresse:

Brochmanns gate 14B, 0470 OSLO

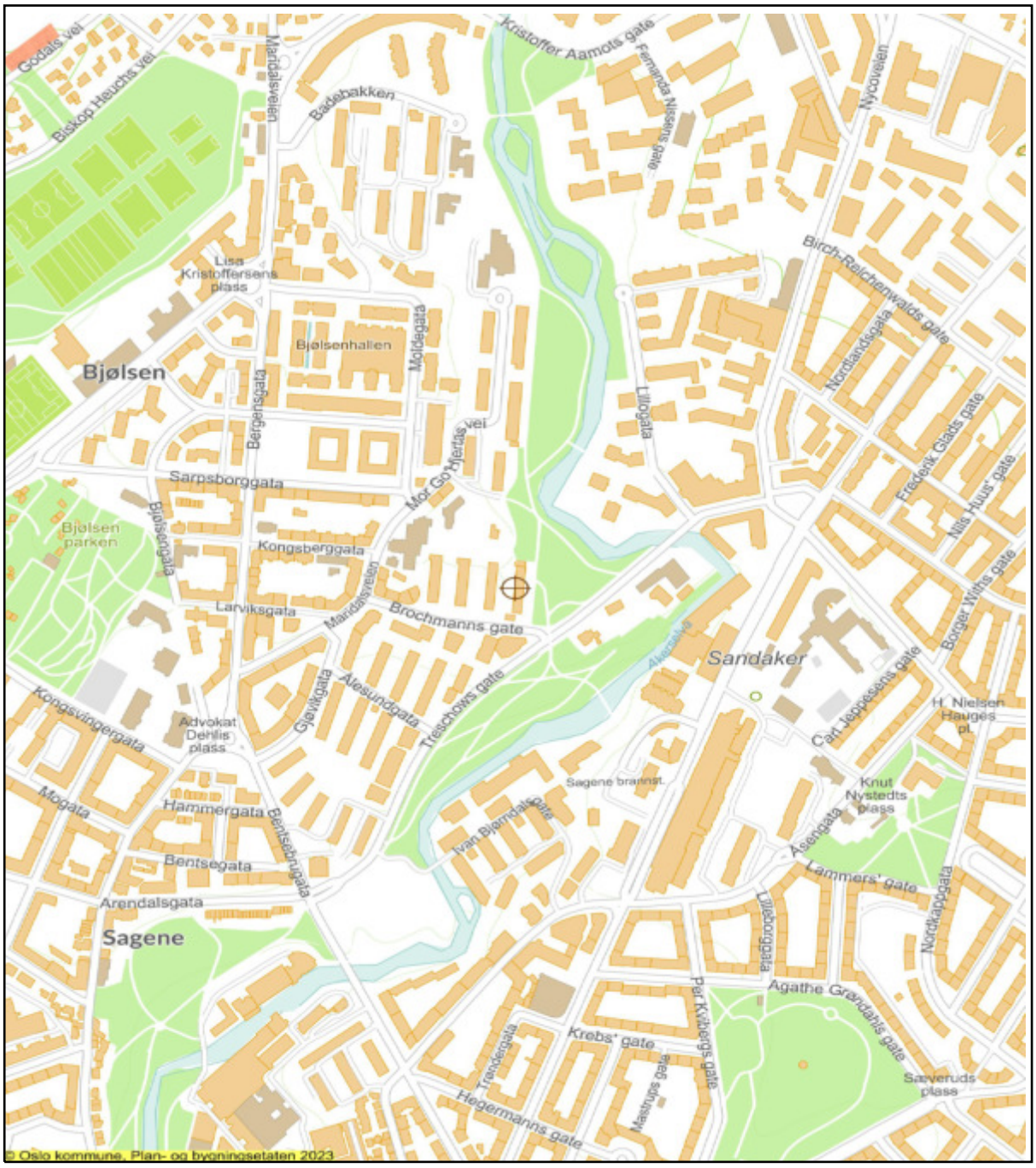
Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 503 321
Som sekundærbolig:	kr 5 712 618

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

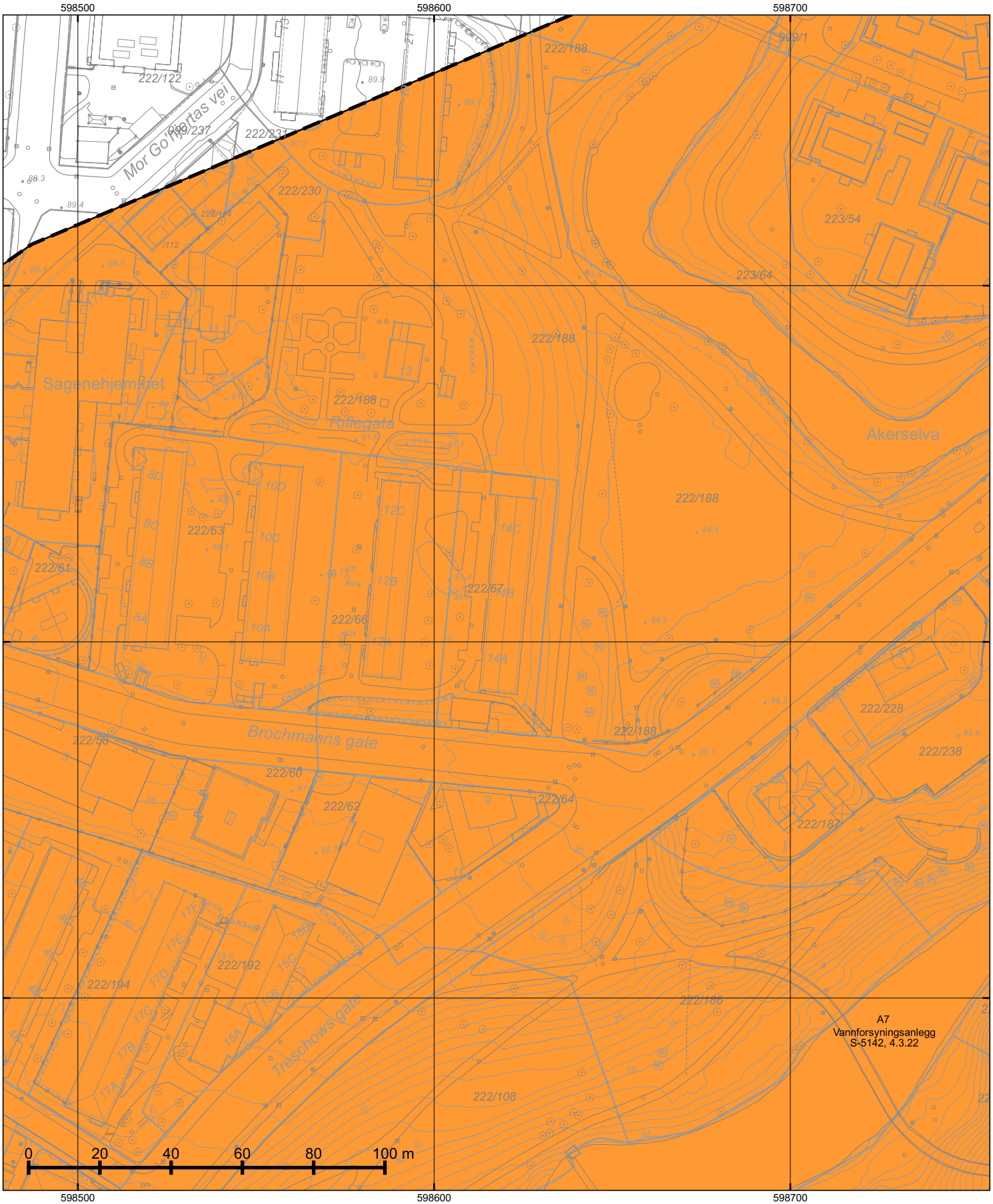
Oversiktskart

Adr.:	Brochmanns gate 14 B	Bydel :	SAGENE
Gnr bnr :	222 / 67	Skolekrets (2020/2021):	BJØLSEN



Dato: 18.01.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

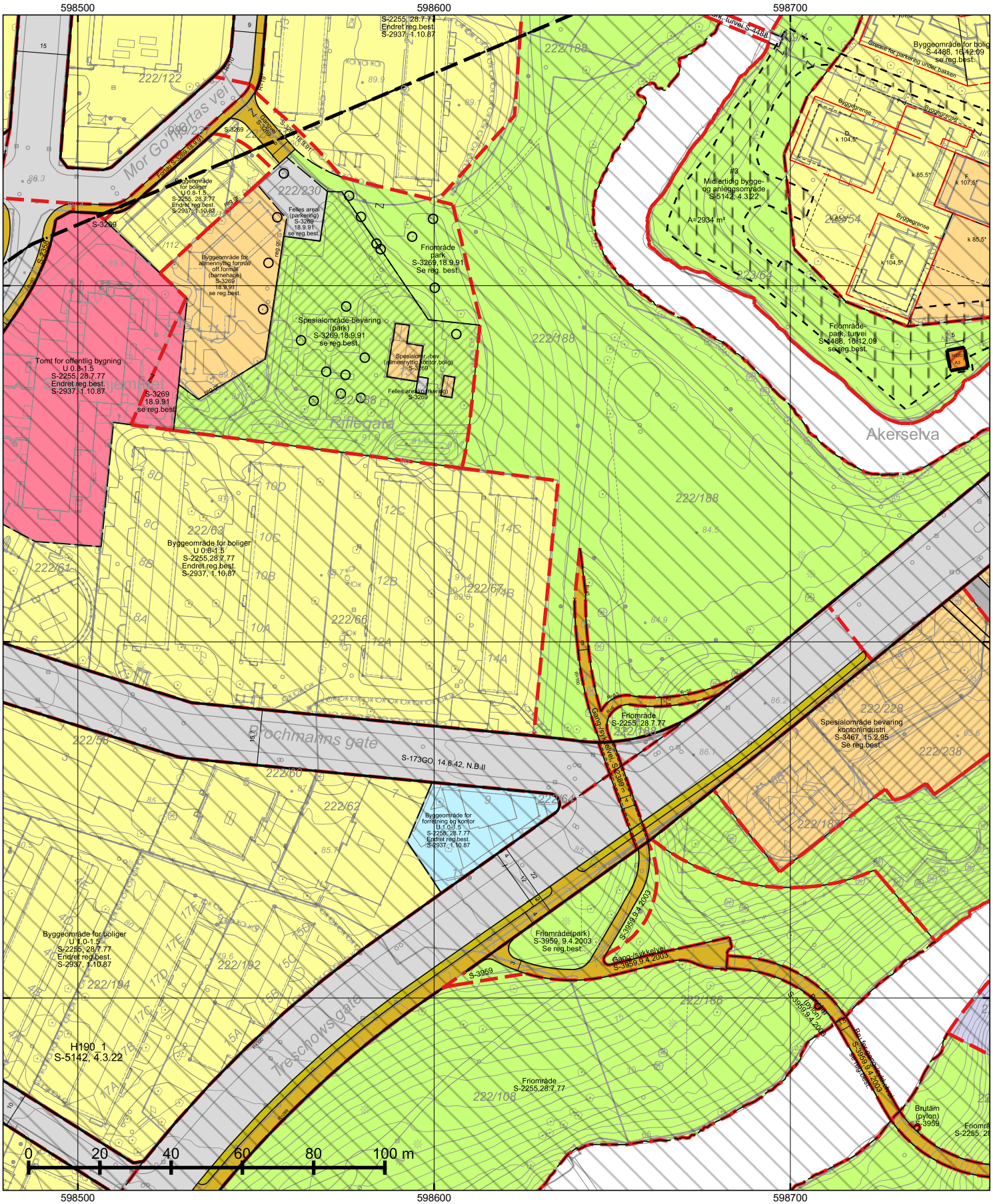
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126230/ 86483846
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Adresse: BROCHMANNS GATE 14B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/67

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: 18.01.2024
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126230/ 86483846
Adresse: BROCHMANNS GATE 14B
Gnr/Bnr: 222/67

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

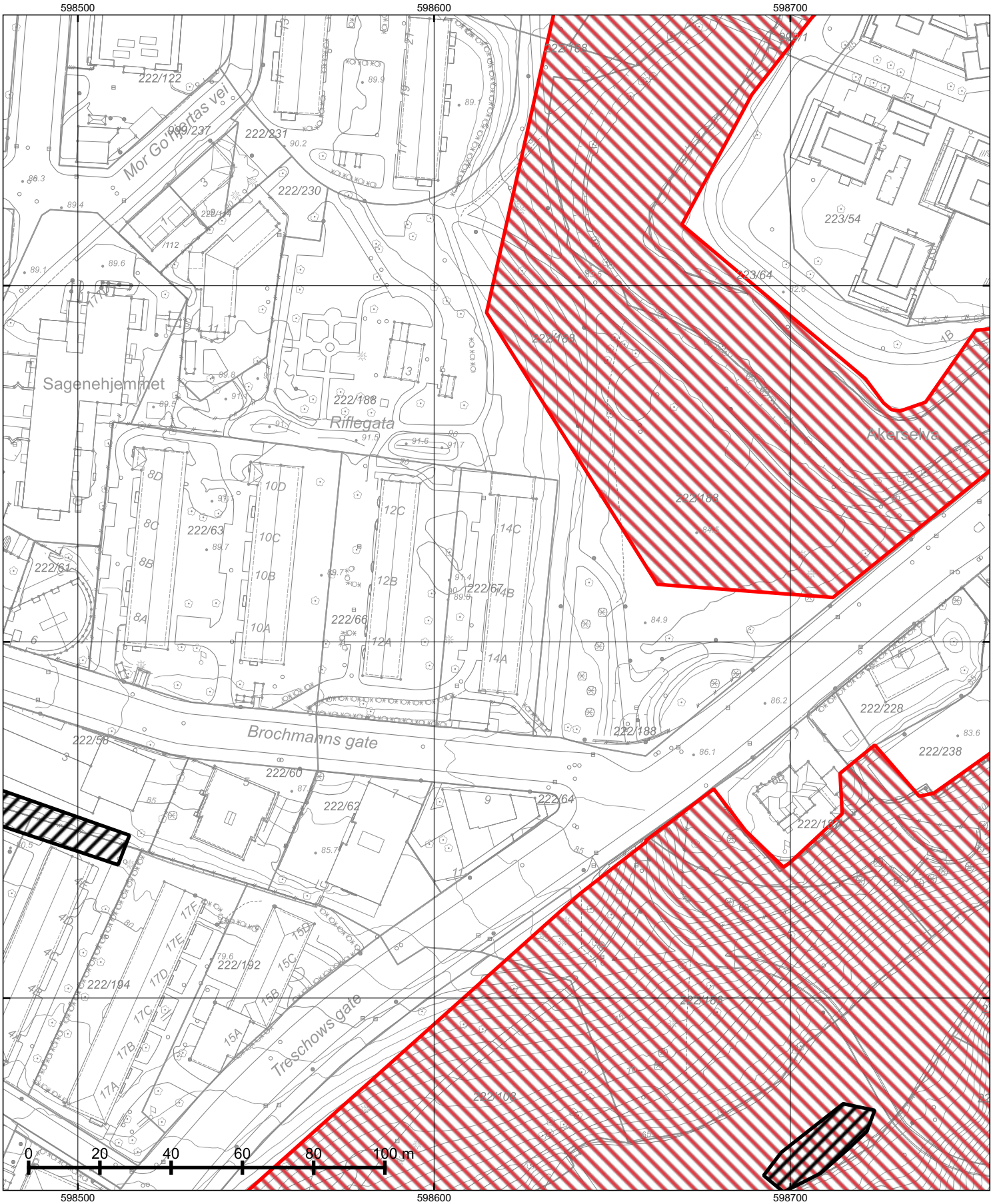
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

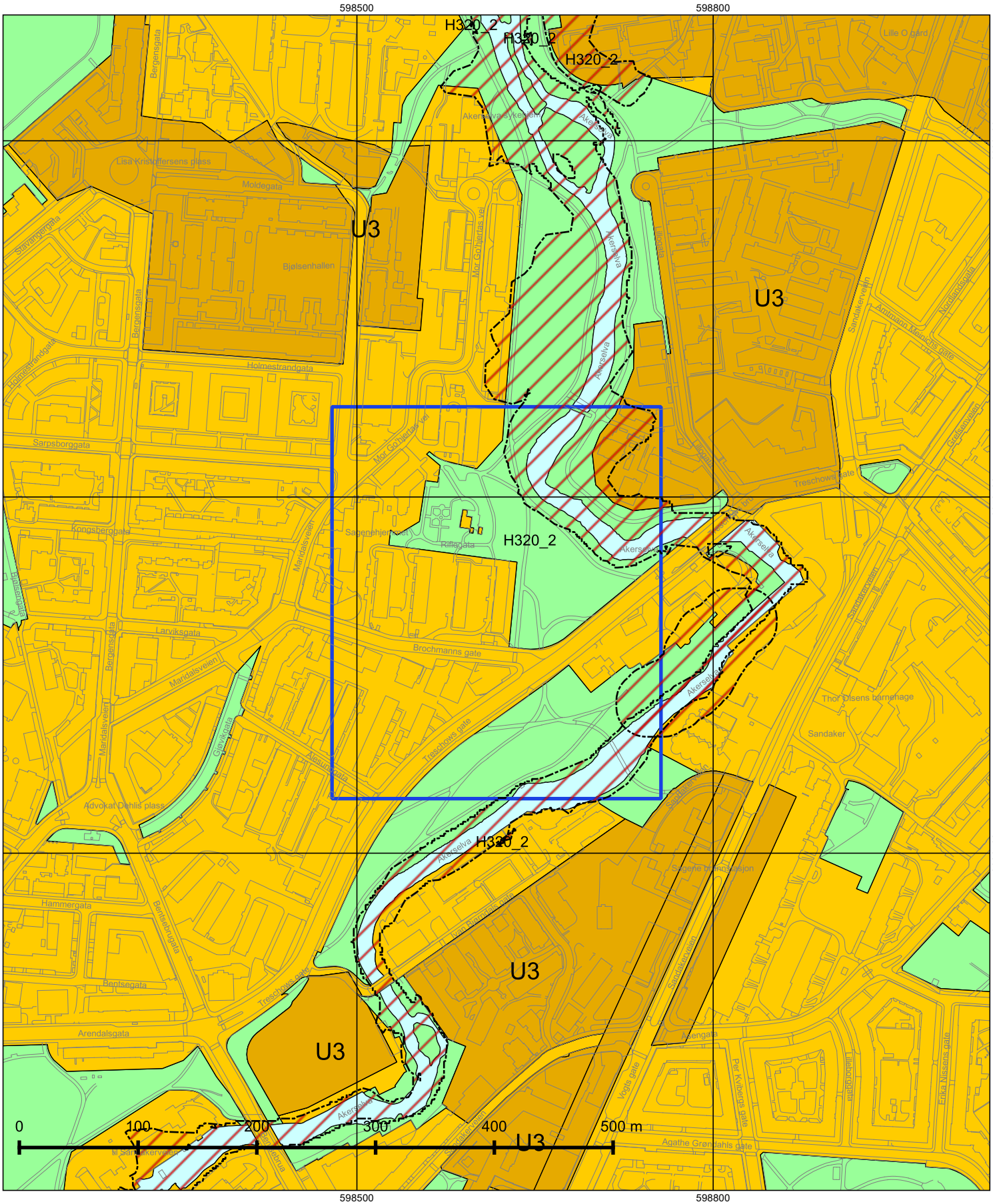
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126230/ 86483846
Adresse: BROCHMANNS GATE 14B
Gnr/Bnr: 222/67

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126230/86483846
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126

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



Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Brochmanns gate 14 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.01.2024

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Brochmanns gate 14	Journalnr.	84/3191
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert	3.8.84

Byggherre: Brochmanns gate Bri. v/Arthur Boldolf, Brochmanns gate 12,B, 0470 OSLO 4

Byggemelder: Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) Vedlikeholdsavdelingen, Hammerborg torg 1

Ansvarshavende:

A		Byggetillatelse	
A		Byggetillatelse	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

Mangler rettet

Pipeattest			
Hageattest			
Heisattest			
Refusjon			
Ferdigattest			

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr.		
Helseråd					Bet.	B	
Brannvesen				Dato	N.nr.	b1	
					Bet.	C	
				Dato	N.nr.	D	
					Bet.	E	
				Dato	N nr.	F	
Gransking	Sundve 13/8 –				Bet.	G	
	Se protokoll			Dato	N.nr.	H	
					Bet.	I	
				Dato	N.nr.	J	
					Bet.	K	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegh., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

1

ANMELDELSE.

M.T. [illegible] 1166/45

3 bl. tegninger.

Duplikat sendt brannsjefen.

Ferdig attestert 10-10-51

Ekspedisjons-Dokument

angående [illegible]

på matr.nr. 24 [illegible] gate.

Innlevert 9. oktober 1945. Attestert

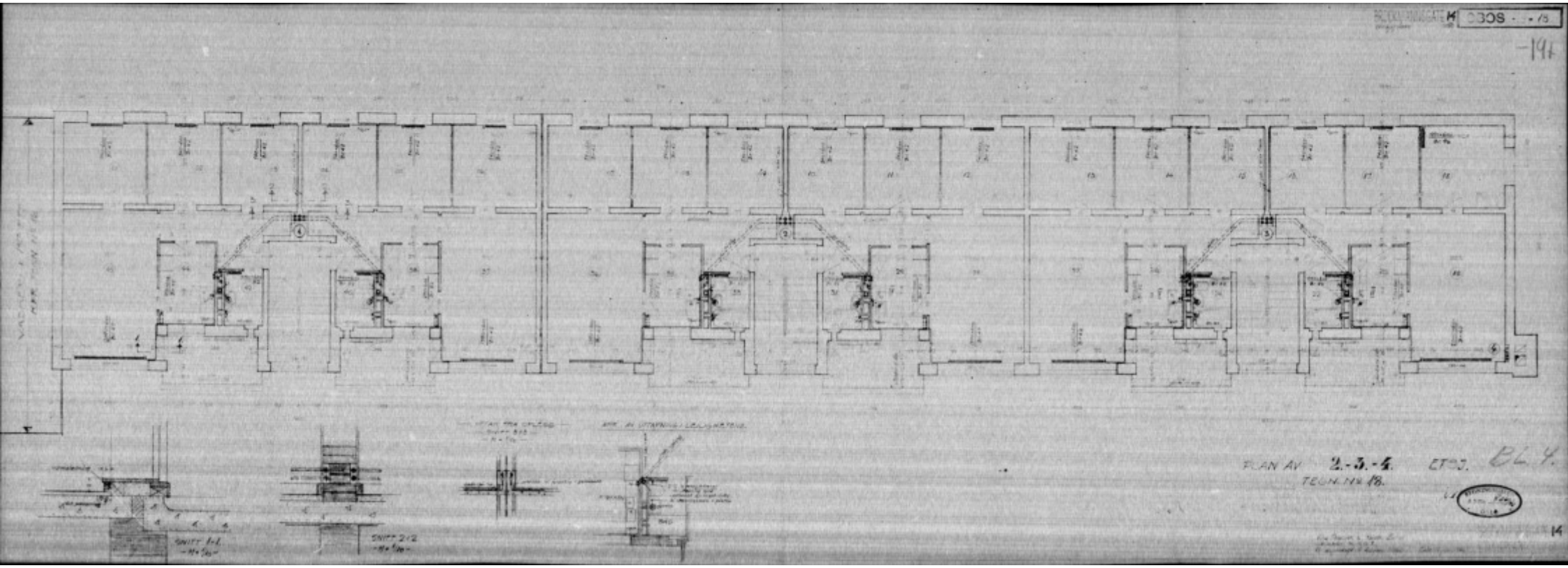
Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 10/10-45.

OPPMÅLINGSSJEFEN

[illegible]

[illegible]


PLAN AV 2.-3.-4. ETG. BL 4.
TEGN. NR 18.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

199908860 7

NVS
Nordiske Varme Sanitær
Ing. Rybergsgate 101
3027 DRAMMEN

31 JAN. 2000

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199908860-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode.

Byggeplass:	**BROCHMANNS GATE 14**	Eiendom:	222/67/0/0
Tiltakshaver:	Brochmannsgata Brl.	Adresse:	Brochmannsgate 14C, 0470 OSLO
Søker:	OBOS PROSJEKT AS	Adresse:	Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	**Oppføring av bygningstekniske installasjoner,- rehab. våtrom.**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brochmanns gate Borettslag
Brochmanns gate 12C

0470 OSLO

Høiby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950076391	97/63431
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	27. oktober 1997

Arbeidssted : 222/0067 Brochmanns gate 14
Byggherre : Brochmanns gate Borettslag, Brochmanns gate 12C, 0470 OSLO
Arbeidets art: REHAB.AV BALKONGER/FASADE TAK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

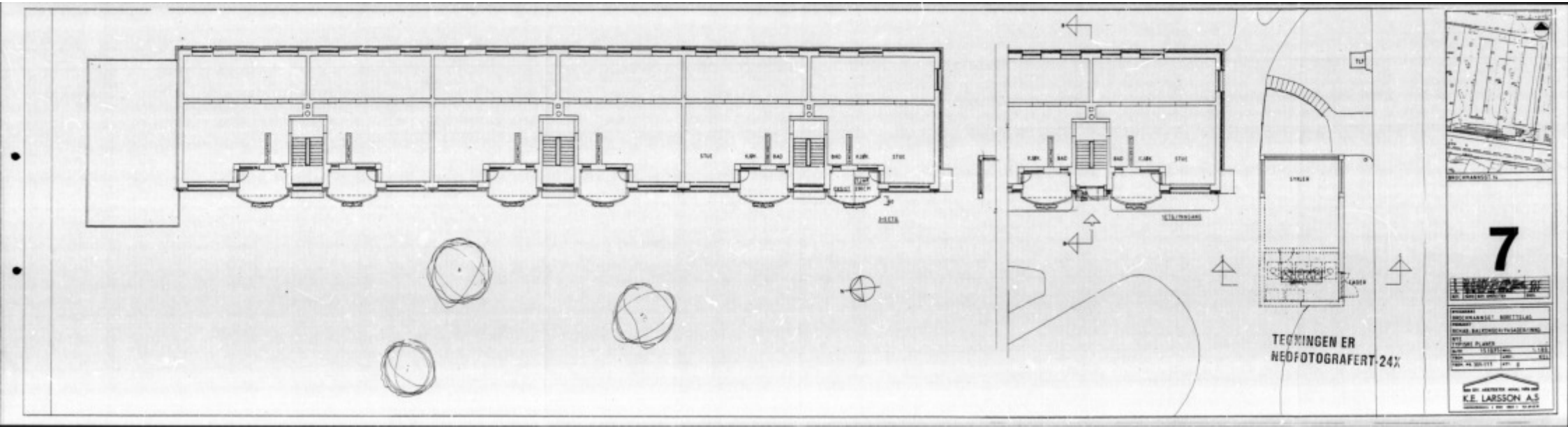
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 02.07.97, hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X
7
K.E. LARSSON A.S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
BROCHMANNS GATE 14B

Dato: 18.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483846
7588497

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 67

Vi viser til bestilling av 20240118 for BROCHMANNS GATE 14B.

GNR. 222 BNR. 67

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1872.

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

1978 m²

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

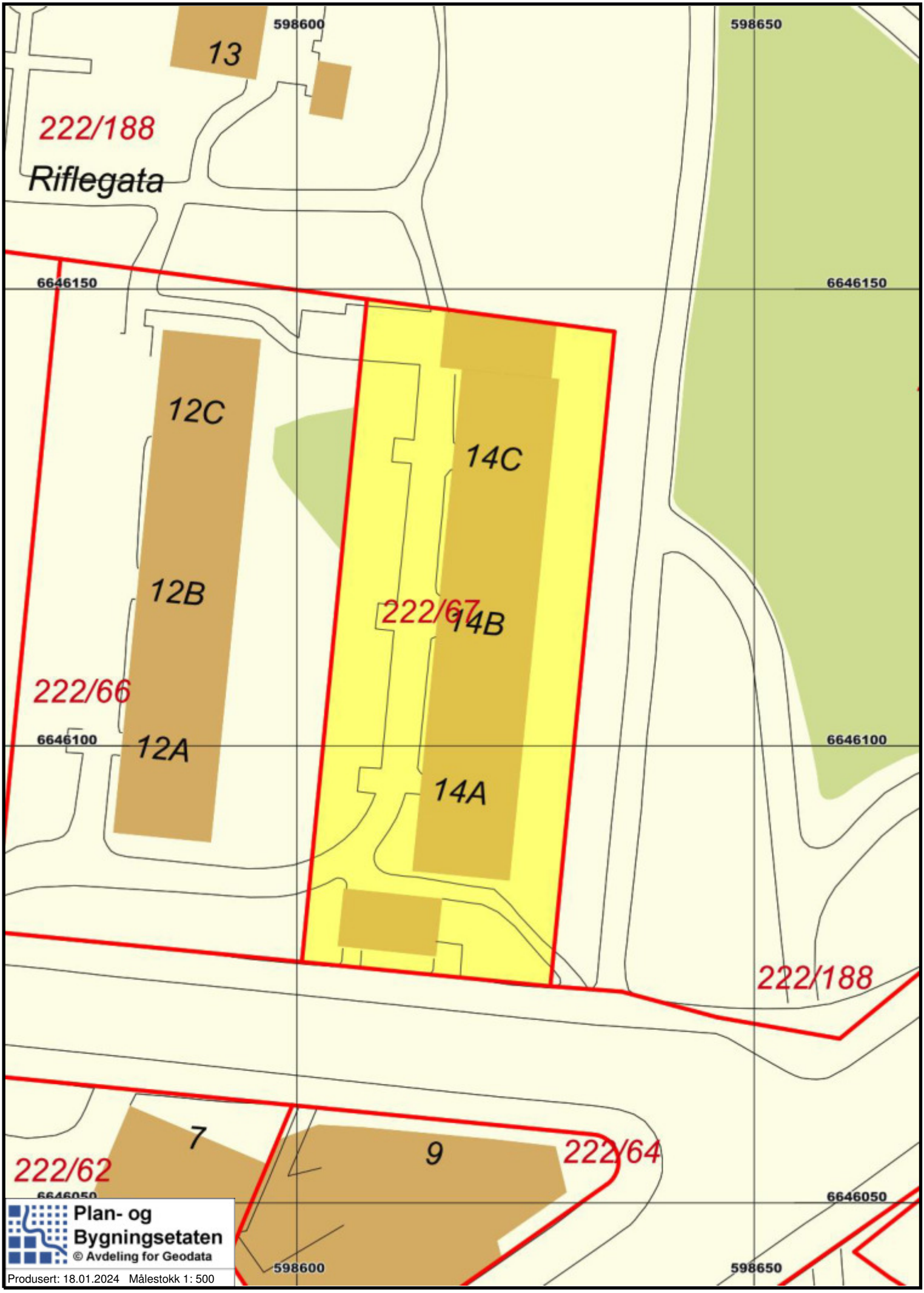
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598600
598650
13
222/188
Riflegata
6646150
6646150
12C
14C
12B
222/67
14B
222/66
6646100
6646100
12A
14A
222/188
7
9
222/64
222/62
6646050
6646050
598600
598650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.01.2024 Målestokk 1: 500

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brochmanns gate 14B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3380504/23135306
Bestilling: C3 2024-01-19 (3) 95

Dato
19.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300132	105	14.1.1953	OBLIGASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	66	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/300132/105
Uthentet 2024-01-19 09:59

NBBL

Dok.nr. 132 1953
14 jan.

Til innhefting i panteboka.

Kr. 156.000,-

Pantobligasjon

Underskrevne Brockmannsgata *Borettslag A/L*
erkjenner herved å være blitt Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) *Boligbyggelag (BBL)*
skyldig den sum kr. 156.000,-

[redacted]

som ikke betales tilbake eller forrentes så lenge debitor oppfyller sine forpliktelser overfor kreditor i henhold til kontrakt av 11. april *19* 49

Til sikkerhet for skadesløs betaling for kapital, renter og omkostninger hvorunder oppsigelsesomkostninger og utgifter i anledning av auksjoner som forlanges av bedre berettigede, pantsettes herved med 3 *prioritet og opptrinnsrett nest etter*

Oslo kommunes rett til festeavgift for inntil et år, samt retten til fremtidig avgift.

2. pr. til Den Norske Stats Husbank på kr. 2.280.000,-.

vår eiendom)* Hus på festet grunn/
Brockmannsgata 12 og 14.
samt festeretten til grunnen.

med til- og underliggende herligheter, påstående og oppførendes bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør, hvoriblant ovner, kaminer og komfyrer, samt i tilfelle av ildsvåde bygningenes, tilbehørets og ev. skogens assuransesum. Elektriske komfyrer

Hvis debitors forpliktelser misligholdes, er den hele gjeld, om kreditor ønsker det, å anse som forfallen til betaling. Det samme gjelder hvis pantet ikke holdes uforringet vedlike, eller om brannforsikring av noen del av de påstående eller oppførendes bygninger eller skogen opphører, eller hvis noen fordring som er bedre prioritert enn

---

**) For byeiendom settes: matr.nr. til gate i*
For landeiendom settes: foruten eiendommens navn, g.nr. br.nr. av skyld mark i herred.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/300132/105
Uthentet 2024-01-19 09:59

nærværende obligasjon misligholdes så det holdes eller gjentatt tillyses tvangsauksjon over pantet eller noen del av dette.

Såfremt gjelden ikke betales ved forfallstid, er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde seg til meg og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Retten til underretning om «løsningsfrist» etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles, likeså retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter § 111.

Skulde det av nærværende gjeldsforhold eventuelt reise seg noe søksmål, vedtas for meg og likeledes for pantets etterfølgende eier eller eiere som verneting i saken den by eller det herred hvor eiendommen ligger.

Oslo, *den* 9 januar 1953.

Brockmannsgata *Borettslag A/L*

Reidar I. Marthinsen /s/.
Wilhelm Glenne /s/.
(Underskrift av den som tegner lagets firma.)

~~Vi~~ *Jeg bekrefter at* R.Marthinsen og W. Glenne *har underskrevet dokumentet i* ~~vårt~~ */mitt nærvær og at underskriveren/ne er over 21 år.*

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M.N.S.

Jarand Aas /s/.

Bil.: 1. Firma-attest av 48/131 2. Samtykke fra Den Norske Stats Husbank til OBOS, dat 31.10.1952

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brochmanns gate 14B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3380503/23135301
Bestilling: C3 2024-01-19 (3) 96

Dato
19.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43068	105	16.7.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	66	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/43068/105
Uthentet 2024-01-19 10:00

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

BROCKMANNSGATA BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 222
bnr. 66 og 67
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 358 771,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 043068

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
Eiendomssjefen
Asbjørn Schei /s/.

BROCKMANNSGATA BORETTSLAG

Otto Gjerde /s/ Knut Vidar Paulsen /s/

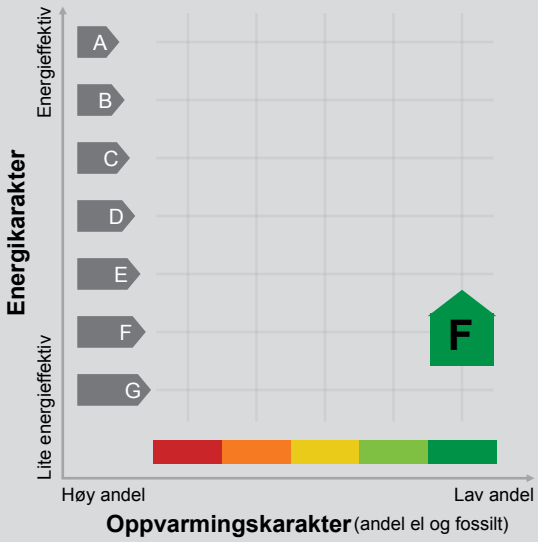
Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

ENERGIATTEST

Adresse	Brochmanns gate 14B
Postnummer	0470
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546785
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	7415089a-8283-44b4-8c18-3f78678b2a27
Dato	16.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brochmanns gate 14B
Postnummer: 0470
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 16.02.2024 23:17:26
Energimerkenummer: 7415089a-8283-44b4-8c18-3f78678b2a27

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 222
Bruksnummer: 67
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80546785

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brochmanns gate 14B
Andelsnr. 46 Orgnr. 948318245 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0033

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater