PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

BROCHMANNS GATE 8 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Brochmanns gate 8 B , 0470 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 63
Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2797 **Eiendomsverdi ref nr:** QB1725

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral og populær beliggenhet på Bjølsen.

Boligen ligger i 4. etasje og har en gjennomgående planløsning.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

Loftsbod og kjellerbod med gulvareal på til sammen 15 m².

Takhøyden i leiligheten er på 2,67 m.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Ny stekeovn, Induksjonstopp og oppvaskmaskin i 2024.
- Ny komfyrvakt, fliser og benkebelysning i 2024.
- Oppgradering av sikringsskapet i 2024.
- Nymalte innvendige overflater i 2024.

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.
Elektriske varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

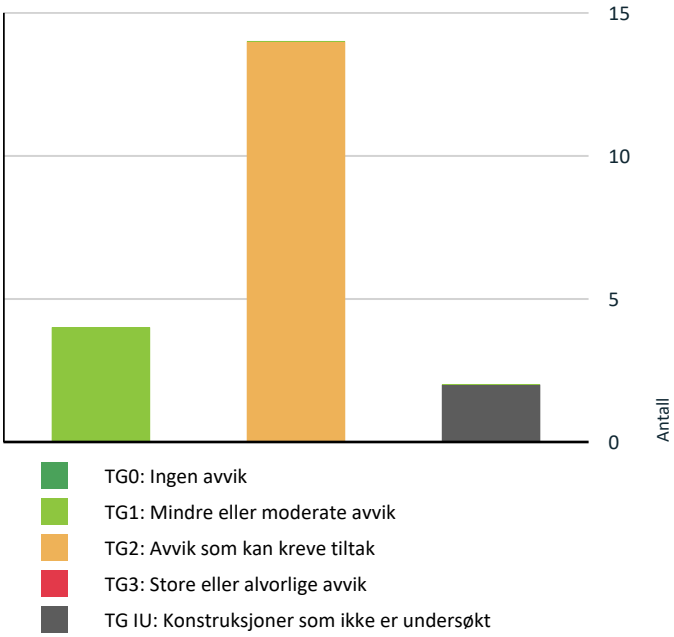
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget før 2024.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 5 etasjer, loft og kjeller.
Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Etasjeskiller er oppforet med tregulv i leilighetene. Fasader består av murt teglstein. Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 1980.

Vurdering av avvik:

• Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og vinduer har derfor usikker fremtidig funksjon. Kjøkkenvinduet kan ikke svinges rundt.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av eikeparkett.

Vurdering av avvik:

• Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt mur og malt betong.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2024.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.
Eier opplyser at døren til kjøkkenet står i loftsboden.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble pusset opp i regi av Borettslaget i 2004.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i dusjsonen. Det er påvist riss og misfarging av fuger samt at enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet og veggen rundt vinduet må fuktbeskyttes slik at fuktighet ikke kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å se an utviklingen. Enkelte silikonfuger bør fornyes. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt fall på badegulvet men ikke tilstrekkelig og 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk og antatt fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran. Hjelpesluk i dusjen.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Underliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Membran/tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i fuktskader.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med:
- Dusj med glass skyvedør.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Overskap.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og høy luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og folierte benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Eier opplyser om ny stekeovn, Induksjonstopp og oppvaskmaskin i 2024. Det er i tillegg ny komfyrvakt, nye fliser og ny benkebelysning i 2024.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning og overflater med noe bruksslitasje. Det er skade på bunnplaten under kjøleskapet. Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Bunnplaten under kjøleskapet må skiftes ut. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger og det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilator i leiligheter skal normalt være utstyrt med kullfilter og ikke føres ut.

Konsekvens/tiltak
• Det kan være at borettslaget har egne vedtekter vedr. avtrekk og nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør og plastrør. Felles varmtvann.
Rørfordelere og hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Stuen har kun ventilering via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.
Det er radiator i kjøkken, stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 25 A.
Det er 4 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om oppgradering av sikringsskap med nye jordfeilautomater og ny kurs til komfyrvakt i 2024. Samsvarserklæring er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget før 2024.

Konsekvens/tiltak

• Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget før 2024.

Konsekvens/tiltak

• Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

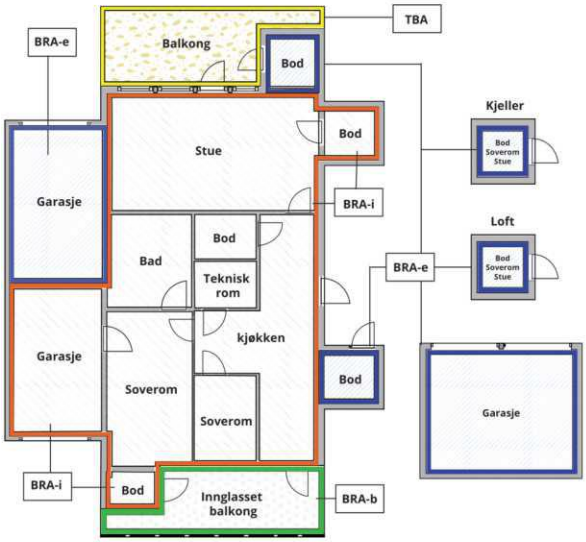
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	52			52			52
Loft		1		1		8	9
Kjeller		6		6			6
SUM	**52**	**7**				**8**	**67**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod med gulvareal på 9 m² og kjellerbod på 6 m².
Størstedelen av gulvarealet i loftsboden er ikke måleverdig på grunn av skråtak.
Boder som ligger utenfor 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Christian Wolmersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	63		0	4771.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brochmanns gate 8 B, 0470 OSLO

Hjemmelshaver
Bøkkerløkka Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/BØKKERLØKKA BORETTSLAG	948315319	H0401	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Wolmersen Christian, Kølner Emma

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Bjølsen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 4772 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.08.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260168
Addresse	Brochmanns gate 8 B		
Postnr.	0470	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Wolmersen		
Selgers navn	Emma Kølner		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

6656207

Våtrom

Initialer selger:
C W
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble pusset opp i 2004 i regi av borettslaget. FDV-dokumentasjon fra Andenæs VVS AS datert 04.03.2004 foreligger. Dokumentasjonen opplyser at baderommene ble modernisert iht. våtromsnormen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. FDV-dokumentasjon fra Andenæs VVS AS datert 04.03.2004 foreligger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk anlegg i forbindelse med modernisering av badet i 2004, herunder jordfeilsikring, innfelte downlights, lysdemping og effektregulator for varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon fra Andenæs VVS AS datert 04.03.2004, som beskriver elektriske installasjoner i forbindelse med modernisering av badet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt røropplegg i forbindelse med rehabilitering av bad i 2004, i regi av borettslaget. Dokumentasjon vedlagt under spørsmål 5.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samme dokument som spm. 5FDV-dokumentasjon fra Andenæs VVS AS datert 04.03.2004 foreligger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2020: Tak- og betongrehabilitering ferdigstilt. Utskiftning av takstein, lekter, takpapp, snøfangere, takrenner/Nedløp, soilrør og tekking av piper. Betongrehabilitering av gesims og takutstikk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C W
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt ny kurs til komfyr vakt, nytt namsen og stikk sikringsskap: Byttet alle forbruker sikringer og ov pakkeOppgradert sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og fakturagrunnlag

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eystein Edvardsen fra Boligelektrikeren

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, som beskrevet over.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2022: Rens av ventilasjonsanlegg, i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra 2023 med TG2-avvik. Følgende forhold er ikke utbedret: kjøkkenvindu kan ikke svinges helt rundt for utvendig vask, vindu med trelist i våtsone på bad, mindre enn 25 mm høydeforskjell på bad og naturlig ventilasjon.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for åpning i bærevegg datert 11.08.2020 og ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 03.01.2005.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Har vært så billig med strøm at det ikke er gjort noe med.

Initialer selger:
C W
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

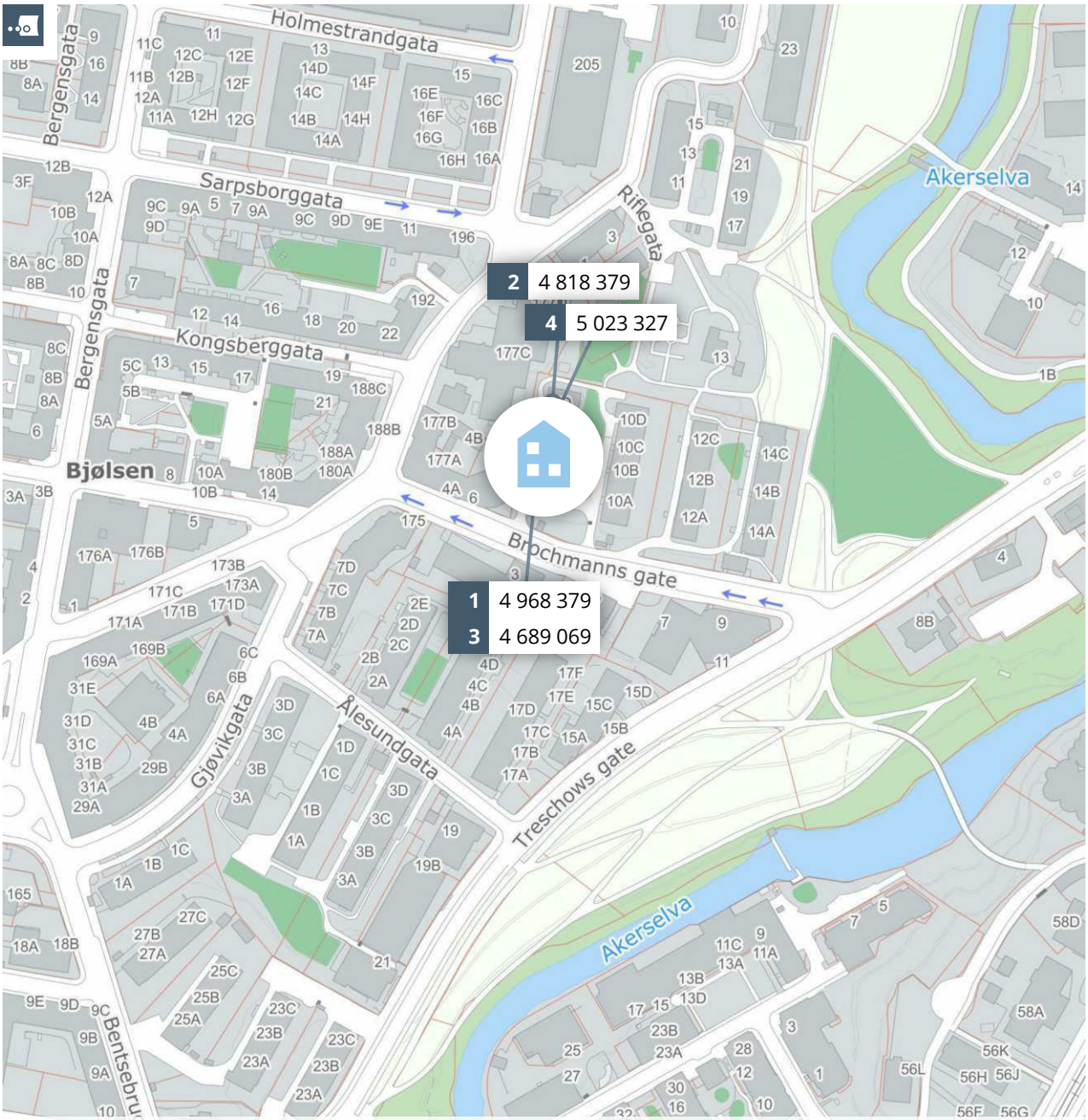
Dato 12.08.2026

Signert av *Christian Wolmersen*

Signert av *Emma Kølner*

Initialer selger:
C W
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BROCHMANNS GATE 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 18.08.2026

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: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brochmanns gate 8 B, 0470 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 222 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 6

Verdivurdert til

4 750 000

66 510	4 816 510	92 625
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	8 m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 578
Formue	18 437
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brochmanns gate 8 A				13.10.2025	4 900 000	**4 900 000**	68 379	4 968 379	**95 546**
	52 m²	1941	2. etg	1 sov						
2	Brochmanns gate 8 D				27.08.2025	4 790 000	**4 750 000**	68 379	4 818 379	**92 661**
	52 m²	1941	2. etg	1 sov						
3	Brochmanns gate 8 A				24.02.2026	4 650 000	**4 620 000**	69 069	4 689 069	**90 174**
	52 m²	1941	5. etg	1 sov						
4	Brochmanns gate 8 C				28.10.2024	4 900 000	**4 950 000**	73 327	5 023 327	**94 780**
	53 m²	1941	4. etg	1 sov						

Lys og gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 4. etasje med attraktiv beliggenhet på populære Bjølsen. Leiligheten har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken, flislagt bad og et godt soverom. Den generøse takhøyden på ca. 2,67 meter gir en luftig romfølelse, mens store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Frodig utsyn fra stuen.

Boligen er oppgradert med blant annet nymalte overflater, nytt sikringsskap, ny komfyrvakt samt nye integrerte hvitevarer på kjøkkenet i 2024. I tillegg medfølger både lofts- og kjellerbod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du i et veletablert borettslag med kort vei til flotte rekreasjonsområder, hyggelige kaféer, butikker, kollektivtransport og studiesteder. En attraktiv leilighet i et populært boområde.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

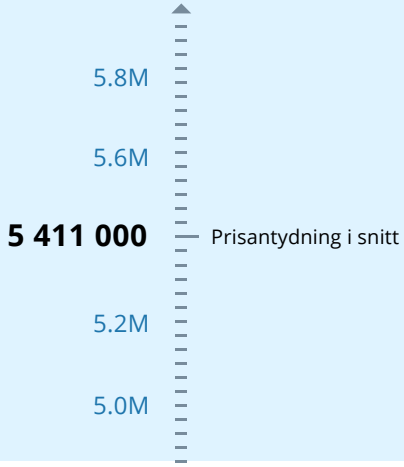


1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.10.2023	06.11.2023	05.02.2024	4 400 000	4 250 000	84 000	4 334 000
22.05.2016	30.05.2016	25.07.2016	2 850 000	3 000 000	74 664	3 074 664
06.01.2012	17.01.2012	13.02.2012	1 990 000	2 375 000	104 000	2 479 000

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets nå

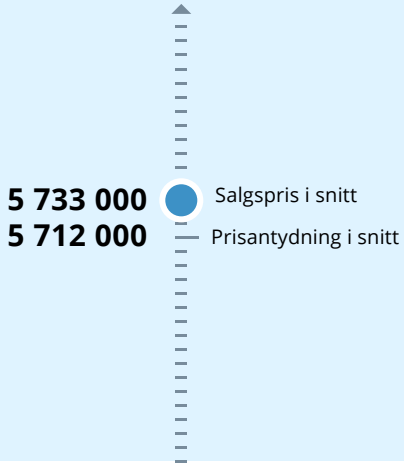
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

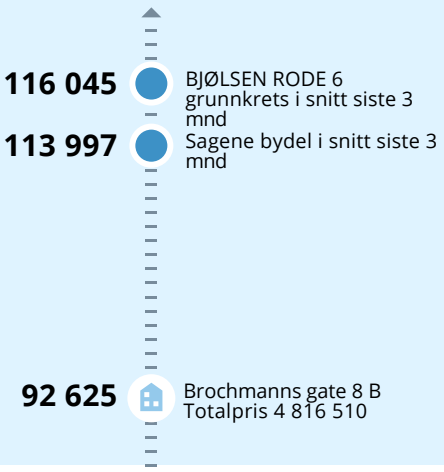
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 18

BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. november kl. 09:00 og lukker 10. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/18

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Helge Langvatn velges som møteleder

Forslag til vedtak
Helge Langvatn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Erik Bryhn Myklebust foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak
Erik Bryhn Myklebust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere i sommer fikk vi beskjed om at vår nåværende revisor PricewaterhouseCoopers (PwC) avvikler sin revisortjeneste for boligselskaper og oppretter et nytt revisorselskap.

Det gjør at borettslaget må velge ny revisor, noe som er bemyndiget Generalforsamlingen.

Styret mener borettslaget bør videreføre nåværende oppsett og inngå avtale om årlig revisjon med det nye revisorselskapet til PwC.

Begrunnelsen er de høye etableringsgebyrene som gjør at borettslaget ikke vil oppnå noen eventuelle besparelser på et skifte før om 8-10 år.

Revisjonen er også en mindre kostnad for borettslaget og utgjorde i 2024 kr 9 375,- av et samlet budsjett på ca 3,7 MNOK.

Styrets innstilling

Styret foreslår at borettslaget inngår avtale om årlig revisjon med PwC Assurance AS, org nr 834836912.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.11.25
Selskapsnummer: 18 **Selskapsnavn:** BØKKERLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helge Langvatn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Bryhn Myklebust er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Forslaget vedtas

☐ For

☐ Mot

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 18

BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/18

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styrets arbeid
april 2025-mars 2026

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

Dugnad / arrangementer

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

Gjennomførte prosjekter

Velferden

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

Vedlikeholdsplan

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

Oppvarming og varmtvann

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

Vedlikeholdsarbeid

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

Dette er noe av det som er gjort perioden:

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

HMS

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

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

Videre arbeid

Vedlikeholdsplan

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

Oppgangene

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

Pågående prosjekteringsarbeid

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Internett

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

Drift- og vaktmestertjenester

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

Forsikring

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Langvatn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Mads Gilde og Hanne-Marte Sørlie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

Sak 6

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 1.500,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Magne Rolf Gunnarson

- Marte Bjørge

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

- Annicken Sørum Michaelsen

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

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

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

- Guillaume Dupuy

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Helge Langvatn

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

- Jonas Kilmork Vemøy

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

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

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

Varadelegert
Jonas Kilmork Vemøy Brochmanns Gate 8 C

Valgkomiteen
Guillaume William Dupuy Brochmanns Gate 10 A

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

Gårds- og bruksnummer: 222 63

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bøkkerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948315319, KLIENTNR. 18

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948315319, KLIENTNR. 18

RESULTATREGNSKAP

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

BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948315319, KLIENTNR. 18

BALANSE

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

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

Oslo, 23.03.2026
Styret i Bøkkerløkka Borettslag

Helge Langvatn/s/ Annicken Sørum Michaelsen/s/

Magne Rolf Lyshol Gunnarson/s/

Jonas Kilmork Vemøy/s/ Marte Bjørge/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-637 315
SUM INNTEKTER	**-637 315**

KOSTNADER

Fjernvarme	374 725
Strøm	24 500
SUM KOSTNADER	**399 224**

SUM ENERGIAVREGNING	**-238 091**

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

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helge Langvatn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mads Gilde og Hanne-Marte Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 1.500,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Magne Rolf Gunnarson

☐ Marte Bjørge

Styre medlem (kun 1 skal velges)

☐ Annicken Sørum Michaelsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Liebe Delsett

☐ James Marshall Byrum

☐ Nils Petter Paulsen

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Guillaume Dupuy

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Helge Langvatn

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Jonas Kilmork Vemøy

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BØKKERLØKKA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

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

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

6. Honorar til valgkomiteen

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Marte Bjørge

Magne Rolf Gunnarson

Styre medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Annicken Sørum Michaelsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Annicken Sørum Michaelsen

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Guillaume Dupuy (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guillaume Dupuy

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Langvatn (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Langvatn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Kilmork Vemøy (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Kilmork Vemøy

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Robert Borgås
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260168 . Vår ref.: 0018-1-414 Dato: 07.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bøkkerløkka Borettslag
Organisasjonsnr:	948315319
Andelseier:	Wolmersen, Christian
Medeier:	Kølner, Emma
Leilighetsnummer:	414
Adresse:	Brochmanns Gate 8 B, 0470 OSLO
Andelsnummer:	51
Gnr.	222
Bnr.	63

Borettsinnskudd: Kr. 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **Husbanken**

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

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 578,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	855,00	
Felleskostnader	3 723,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	160,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 394,-
Annen formue:	18 437,-
Gjeld:	67 461,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11433598 7
Restsaldo:	2 043,18
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308105620
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	1 217,27
IN-avtale:	Nei

Bank: **Nordea Bank Abp, Filial I Norge**

Lånenummer:	60308134442
Restsaldo:	64 467,36
Kapitalkostnader:	1 363,20
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66 510,54,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.

- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler

for

Bøkkerløkka

Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.06.1980. Siste oppdatering 14.04.2024

1. GENERELT

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

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

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. VEDLIKEHOLDSKONTROLL
Styret skal kunne foreta vedlikeholdskontroll i leilighetene.

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948315319
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 18:00 til 13. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjerstin Inger Hansson og Stian Waagner Birkeland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensreglene - stryke nåværende punkt 14

Styret foreslår at punkt 14 i husordensreglene strykes:

14. INFORMASJON OM HUSORDENSREGLENE

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

Begrunnelse:

Borettslaget gikk etter lovendringen i 2022* over til å benytte digital kommunikasjon som hovedform i borettslaget. Oppdaterte husordensregler er til enhver tid tilgjengelig på Vibbo. De som har reservert seg mot

digital kommunikasjon vil fremdeles få oppdaterte husordensregler tilsendt i etterkant av årsmøtet dersom endringer har funnet sted. Styret mener derfor det er unødvendig å bruke borettslagets ressurser på å engasjere OBOS for å sende dette i posten til alle beboere.

* Lovendringen besto i at man tidligere måtte samtykke for å motta digital kommunikasjon fra borettslaget, til at man nå i utgangspunktet samtykker til digital kommunikasjon dersom man ikke aktivt reserverer seg mot dette

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes punkt 14 strykes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Langvatn (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Langvatn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Kilmork Vemøy (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Kilmork Vemøy

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Annicken Sørum Michaelsen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Annicken Sørum Michaelsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morteza Hamzeh (30 stemmer)
Hadrien Kohl (30 stemmer)
Andreas Liebe Delset (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morteza Hamzeh
Hadrien Kohl
Andreas Liebe Delset

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Guillaume Dupuy (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guillaume Dupuy

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Langvatn (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Langvatn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Kilmork Vemøy (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Kilmork Vemøy

Vedtekter

for Bøkkerløkka borettslag org nr 948 315 319

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006

endret på ordinær generalforsamling den 22.04.2020

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 18

BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 13. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/18

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse på kjellerdøra til 8A.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomiteen
7. Endring av husordensreglene - stryke nåværende punkt 14
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BØKKERLØKKA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Langvatn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjerstin Inger Hansson og Stian Waagner Birkeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024-25.pdf
2. 0018 Bøkkerløkka Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 6

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 000.

Sak 7

Endring av husordensreglene - stryke nåværende punkt 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at punkt 14 i husordensreglene strykes:

14. INFORMASJON OM HUSORDENSREGLENE

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

Begrunnelse:

Borettslaget gikk etter lovendringen i 2022* over til å benytte digital kommunikasjon som hovedform i borettslaget. Oppdaterte husordensregler er til enhver tid tilgjengelig på Vibbo. De som har reservert seg mot digital kommunikasjon vil fremdeles få oppdaterte husordensregler tilsendt i etterkant av årsmøtet dersom endringer har funnet sted. Styret mener derfor det er unødvendig å bruke borettslagets ressurser på å engasjere OBOS for å sende dette i posten til alle beboere.

* Lovendringen besto i at man tidligere måtte samtykke for å motta digital kommunikasjon fra borettslaget, til at man nå i utgangspunktet samtykker til digital kommunikasjon dersom man ikke aktivt reserverer seg mot dette

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt 14 strykes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Helge Langvatn

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

- Jonas Kilmork Vemøy

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

- Annicken Sørum Michaelsen

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

- Andreas Liebe Delset
- Hadrien Kohl
- Morteza Hamzeh

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

- Guillaume Dupuy

Vedlegg

1. Skjema valgkomiteen Bøkkerløkka Brl 2025.pdf

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:

- Helge Langvatn

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

- Jonas Kilmork Vemøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

april 2024 - mars 2025

Styret har i perioden gjennomført elleve styremøter, et budsjettmøte, et regnskapsmøte og et beboermøte, i tillegg til to HMS-runder i borettslaget. Det ble arrangert vår- og høstdugnad samt julegrantenning i perioden.

Gjennomførte prosjekter:

Utskifting av belysning i fellesarealer
Belysningen i fellesarealene ble i 2024 skiftet fra lysstoffrør og pærer til LED-belysning med bevegelsessensor. Belysningen mellom kjellerbodene ble ikke skiftet, siden plasseringen av lamper og ledninger gjør en eventuell utskifting både omfattende og kostbar.

Dyrkekasser og dyrkegruppe
Det er etablert dyrkegruppe i borettslaget som disponerer 16 dyrkekasser på østsiden av nr. 10. Se 'Grupper' på Vibbo-sidene våre for mer informasjon.

Ny leverandør av drift og vaktmestertjenester
01.01.24 overtok COOR som leverandør av drift- og vaktmestertjenester til borettslaget. Avtalen inkluderer trappevask og matteservice. Etter første driftsår er fasit at vi har spart omlag 20% på byttet, i tillegg til at servicenivået er vesentlig bedre. Avtalen er løpende.

Oppvarming. Individuell måling og a-kontobeløp
Den årlige avregningen for varmeforbruket i leilighetene, gjorde at styret måtte undersøke nærmere hvordan utgiftene til oppvarming beregnes og fordeles til beboerne.

Selv uten prisøkning på strøm, fikk bortimot samtlige beboere en tilsvarende baksmell på oppvarmingen som forrige gang, da strømprisen hadde økt dramatisk.

Brenselsregnskapet og de individuelle målingene er komplekst i seg selv. Samtidig viste det seg at OBOS ikke lenger justerer a-kontobeløpene for borettslaget som tidligere, men at vi må gjøre dette selv. Eventuelt kjøpe tjenesten av Ista som leverer de individuelle målingene.

Styret valgte derfor å oppjustere det månedlige a-kontobeløpet for alle leilighetene, slik at ⅔ av den årlige avregningen (beregnet etter forbruket i 2023/24) dekkes inn.

Pågående prosjekteringsarbeid

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

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

Noe av det som er gjort i perioden:

- Utbedring av avvik på el-anlegget fra forrige kontroll
- Kontroll av brannslukkere i fellesarealene
- Service på vaskemaskinene i nr 10

I perioden har det også vært en del oppfølgingsarbeid med søppelskurene. Både luker og dører er slitne, og det er usikkert hvor lenge vi klarer å sikre tilfredsstillende tilgang for renovasjonsetaten og beboere med eksisterende løsning. Styret følger situasjonen.

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

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

Videre arbeid:

Oppgradere toalett i kjeller, 10C
I forlengelsen av oppussingen av Velferden, oppgraderer vi det tilstøtende toalettet i kjellergangen. Det er snakk om å skifte ut panelveggene med vanlig lettvegg, installere ny dør og få på plass en håndvask.

Sykkelparkering
Styret har tatt opp igjen arbeidet med prosjektering av ny sykkelparkering i borettslaget. Det ble påbegynt i 2021 men har stått på vent siden 2022.

Vaskeriene
Styret jobber videre med mulighetene for effektivisering av vaskeriene hva gjelder strømforbruk og areal.

Rehabilitering av bygningsmassen
Våtromsprosjektet blir nedbetalt i år. Det gjør at borettslaget igjen får muligheten til å lånefinansiere nødvendig rehabilitering på bygningsmassen. Styret vil i den kommende perioden søke byggtekniske råd med sikte på å komme tilbake med konkrete anbefalinger og/eller prosjektforslag til årsmøtet i 2026.

1. **Styrets arbeid**

Styrets arbeid
april 2024 - mars 2025

Styret har i perioden gjennomført elleve styremøter, et budsjettmøte, et regnskapsmøte og et beboermøte, i tillegg til to HMS-runder i borettslaget.

Det ble arrangert vår- og høstdugnad samt julegrantenning i perioden.

Gjennomførte prosjekter:

Utskifting av belysning i fellesarealer
Belysningen i fellesarealene ble i 2024 skiftet fra lysstoffrør og pærer til LED-belysning med bevegelsessensor. Belysningen mellom kjellerbodene ble ikke skiftet, siden plasseringen av lamper og ledninger gjør en eventuell utskifting både omfattende og kostbar.

Dyrkekasser og dyrkegruppe
Det er etablert dyrkegruppe i borettslaget som disponerer 16 dyrkekasser på østsiden av nr. 10. Se 'Grupper' på Vibbo-sidene våre for mer informasjon.

Ny leverandør av drift og vaktmestertjenester
01.01.24 overtok COOR som leverandør av drift- og vaktmestertjenester til borettslaget. Avtalen inkluderer trappevask og matteservice. Etter første driftsår er fasit at vi har spart omlag 20% på byttet, i tillegg til at servicenivået er vesentlig bedre. Avtalen er løpende.

Oppvarming. Individuell måling og a-kontobeløp
Den årlige avregningen for varmeforbruket i leilighetene, gjorde at styret måtte undersøke nærmere hvordan utgiftene til oppvarming beregnes og fordeles til beboerne.
Selv uten prisøkning på strøm, fikk bortimot samtlige beboere en tilsvarende baksmell på oppvarmingen som forrige gang, da strømprisen hadde økt dramatisk.
Brenselsregnskapet og de individuelle målingene er komplekst i seg selv. Samtidig viste det seg at OBOS ikke lenger justerer a-kontobeløpene for borettslaget som tidligere, men at vi må gjøre dette selv. Eventuelt kjøpe tjenesten av Ista som leverer de individuelle målingene. Styret valgte derfor å oppjustere det månedlige a-kontobeløpet for alle leilighetene, slik at ⅔ av den årlige avregningen (beregnet etter forbruket i 2023/24) dekkes inn.

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

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

Noe av det som er gjort i perioden:

● Utbedring av avvik på el-anlegget fra forrige kontroll
● Kontroll av brannslukkere i fellesarealene
● Service på vaskemaskinene i nr 10

I perioden har det også vært en del oppfølgingsarbeid med søppelskurene. Både luker og dører er slitne, og det er usikkert hvor lenge vi klarer å sikre tilfredsstillende tilgang for renovasjonsetaten og beboere med eksisterende løsning. Styret følger situasjonen.

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

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

Videre arbeid:

Oppgradere toalett i kjeller, 10C
I forlengelsen av oppussingen av Velferden, oppgraderer vi det tilstøtende toalettet i kjellergangen. Det er snakk om å skifte ut panelveggene med vanlig lettvegg, installere ny dør og få på plass en håndvask.

Sykkelparkering
Styret har tatt opp igjen arbeidet med prosjektering av ny sykkelparkering i borettslaget. Det ble påbegynt i 2021 men har stått på vent siden 2022.

Vaskeriene
Styret jobber videre med mulighetene for effektivisering av vaskeriene hva gjelder strømforbruk og areal.

Rehabilitering av bygningsmassen
Våtromsprosjektet blir nedbetalt i år. Det gjør at borettslaget igjen får muligheten til å lånefinansiere nødvendig rehabilitering på bygningsmassen. Styret vil i den kommende perioden søke byggtekniske råd med sikte på å komme tilbake med konkrete anbefalinger og/eller prosjektforslag til årsmøtet i 2026.

Elektronisk kommunikasjon
Kommunikasjon i borettslaget foregår digitalt på Vibbo. Ønsker man fremdeles å få informasjon i postkassen må man reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

Til generalforsamlingen i Bøkkerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøkkerløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**821 919**	**864 662**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		943 496	786 804
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-491 776	-826 939
Innsk. øremerk. bankkto		-4 295	-2 608
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**447 425**	**-42 743**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 269 344**	**821 919**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 606 822	1 600 900
Kortsiktig gjeld	-337 478	-778 981
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 269 344**	**821 919**

BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 730 432	3 571 412	3 729 000	3 953 000
Andre inntekter	3	154 979	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 885 411**	**3 571 412**	**3 729 000**	**3 953 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-20 163	-20 163	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 375	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-5 000	-3 000	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-157 645	-149 710	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-25 713	-24 805	-15 000	-75 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-612 874	-511 211	-480 000	-435 000
Forsikringer		-209 424	-170 726	-188 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-771 791	-680 052	-767 000	-850 400
Energi/fyring	10	-46 202	-80 091	-80 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 842	-219 425	-275 000	-286 000
Andre driftskostnader	11	-238 955	-399 226	-304 500	-318 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 527 266**	**-2 423 783**	**-2 455 663**	**-2 687 400**
DRIFTSRESULTAT		**1 358 145**	**1 147 629**	**1 273 337**	**1 265 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 100	18 417	0	0
Finanskostnader	13	-431 749	-379 242	-263 000	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-414 649**	**-360 825**	**-263 000**	**-235 000**
ÅRSRESULTAT		**943 496**	**786 804**	**1 010 337**	**1 030 600**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		943 496	786 804		

BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 442 000	1 442 000
Tomt		425 834	425 834
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		21 343	123 112
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 889 179**	**1 990 947**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 996	21 942
Energiavregning		0	507 473
Driftskonto OBOS-banken		1 236 604	567 911
Driftskonto OBOS-banken II		57 590	25 496
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 150	0
Sparekonto OBOS-banken		278 284	468 929
Innestående i andre banker		9 198	9 148
SUM OMLØPSMIDLER		**1 606 822**	**1 600 900**
SUM EIENDELER		**3 496 001**	**3 591 847**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Udekket tap	16	-3 776 050	-4 719 547
SUM EGENKAPITAL		**-3 768 050**	**-4 711 547**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 833 562	7 325 338
Borettsinnskudd	18	79 000	79 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	14 011	120 075
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 926 573**	**7 524 413**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 344	69 110
Skyldige offentlige avgifter	20	2 855	0
Påløpte renter		21 829	120 288
Påløpte avdrag		0	371 709
Energiavregning	21	118 807	0
Påløpte kostnader		156 643	217 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		**337 478**	**778 981**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 496 001**	**3 591 847**

Pantstillelse	22	19 579 000	19 579 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Bøkkerløkka Borettslag

Helge Langvatn Marte Bjørge James Marshall Byrum

Magne Rolf Lyshol Gunnarson Jonas Kilmork Vemøy

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	3 728 412
Eiendomsskatt	2 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 730 432**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	31 868
Miljøfond	123 112
SUM ANDRE INNTEKTER	**154 979**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 445**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
Det er utbetalt kr 5 000 til valgkomiteen
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 096, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 713
Andre konsulenthonorarer	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 713**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 723
Drift/vedlikehold VVS	-33 567
Drift/vedlikehold elektro	-345 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 786
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 814
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 164
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 573
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 811
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 081
Kostnader dugnader	-13 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-612 874**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 624
Vann- og avløpsavgift	-509 182
Renovasjonsavgift	-260 985
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-771 791**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-49 220
Andre fyringskostnader	3 018
SUM ENERGI / FYRING	**-46 202**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 890
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 261
Driftsmateriell	-3 972
Vaktmestertjenester	-70 090
Renhold ved firmaer	-107 125
Andre fremmede tjenester	-8 044
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 096
Andre kontorkostnader	-7 492
Porto	-1 825
Bank- og kortgebyr	-2 477
Velferdskostnader	-8 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-238 955**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 650
SUM FINANSINNTEKTER	**17 100**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-49 804
Renter og gebyr på lån i Nordea	-381 790
Renter på leverandørgjeld	-155
SUM FINANSKOSTNADER	**-431 749**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	41 918	
Avskrevet tidligere	-41 916	
		2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2005	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 737 003	
Nedbetalt i år	339 365	
		-923 632
Nordea		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	937 659	
Nedbetalt i år	152 411	
		-5 909 930
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 833 562**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-14 011
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-14 011**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 855**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-588 075
SUM INNTEKTER	**-588 075**

KOSTNADER

Fjernvarme	443 628
Strøm	25 640
SUM KOSTNADER	**469 268**

SUM ENERGIAVREGNING	**-118 807**

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

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

NOTE: 22
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 000
Pantelån	6 833 562
TOTALT	**6 912 562**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

0018 Bøkkerløkka Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Helge Langvatn Adresse: Brochmanns Gate 10A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Marte Bjørge Adresse: Adresse Brochmanns Gate 10 C

Navn: Magne R. Gunnarson Adresse Brochmanns Gate 10 B

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jonas Kilmork Vemøy Adresse: Brochmanns Gate 8

Navn: Annicken Sørum Michaelsen (for 1 år) Adresse: Brochmanns Gate 10A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Morteza Hamzeh Adresse: Brochmanns Gate 10 D
2. Navn Hadrien Kohl Adresse: Brochmanns Gate 10 C
3. Navn: Andreas Liebe Delset Adresse: Brochmanns Gate 10 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helge Langvatn Adresse: Brochmanns Gate 10A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Jonas Kilmork Vemøy Adresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Guillaume Dupuy Adresse: Brochmanns Gate 10A

F. Andre utvalg

Dato: 23.03.2025 I valgkomiteen for Bøkkerløkka Borettslag

Guillaume Dupuy
Erik B. Myklebust

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 18 **Selskapsnavn:** BØKKERLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helge Langvatn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjerstin Inger Hansson og Stian Waagner Birkeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene - stryke nåværende punkt 14

Husordensreglenes punkt 14 strykes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Helge Langvatn

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jonas Kilmork Vemøy

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

☐ Annicken Sørum Michaelsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Liebe Delset

☐ Hadrien Kohl

☐ Morteza Hamzeh

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Guillaume Dupuy

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Helge Langvatn

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Jonas Kilmork Vemøy

**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.

Ferdig attest. 30/6 - 1939

A N M E L D E L S E . N.D. 1237/39

12 bl. tegningen.

Duplikat 1 uensk brannsjefen.

" II " helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

anmeldt Vaningsh.

på matr.nr. 9 Trefoldighets gate, Stokka A.

Innlevert 17. juli 1939. Utlevert 5/10 - 39

Overvåkningsmyndighetene til erklæring innsendte tegninger med beskrivelse av grenser og naboforhold for regulering/gjenoppbygging av ovennevnte eiendom/bygning er returnert med uttalelse av at det ikke foreligger innvendinger mot at arbeidene utføres i overensstemmelse med de innsendte tegninger.

Oslo den 21-7-1939.

Opplysninger

Rep. ordre nr. nr. _____

mott. [illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Andenæs VVS A/S
Postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

KOPI

Dato: 03 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200312351-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BROCHMANNS GATE 8	Eiendom:	222/63
Tiltakshaver:	Bøkkerløkka Brl. v/Monica Auberg	Adresse:	Brochmanns gate 8A, 0470 OSLO
Søker:	Andenæs VVS A/S	Adresse:	Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BROCHMANNS GATE 8

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Vibeke Arnesen
for avdelingsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 11.08.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202009123-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BROCHMANNS GATE 8A	Eiendom:	222/63/0/0
Tiltakshaver:	Joachim Andersen	Adresse:	Fagerheimgata 12, 0567 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Brochmanns gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 03.08.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009123			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og oppriss	E-1	28.05.2020	1/10

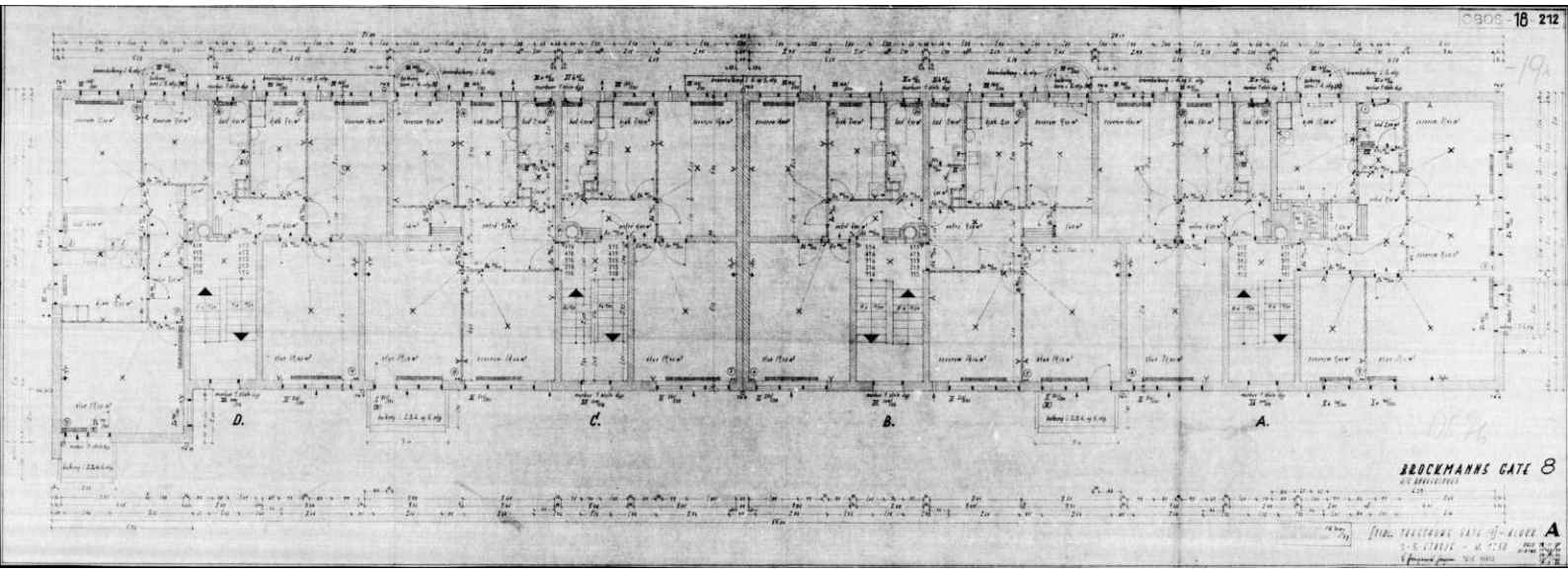
Klagefristen er tre uker

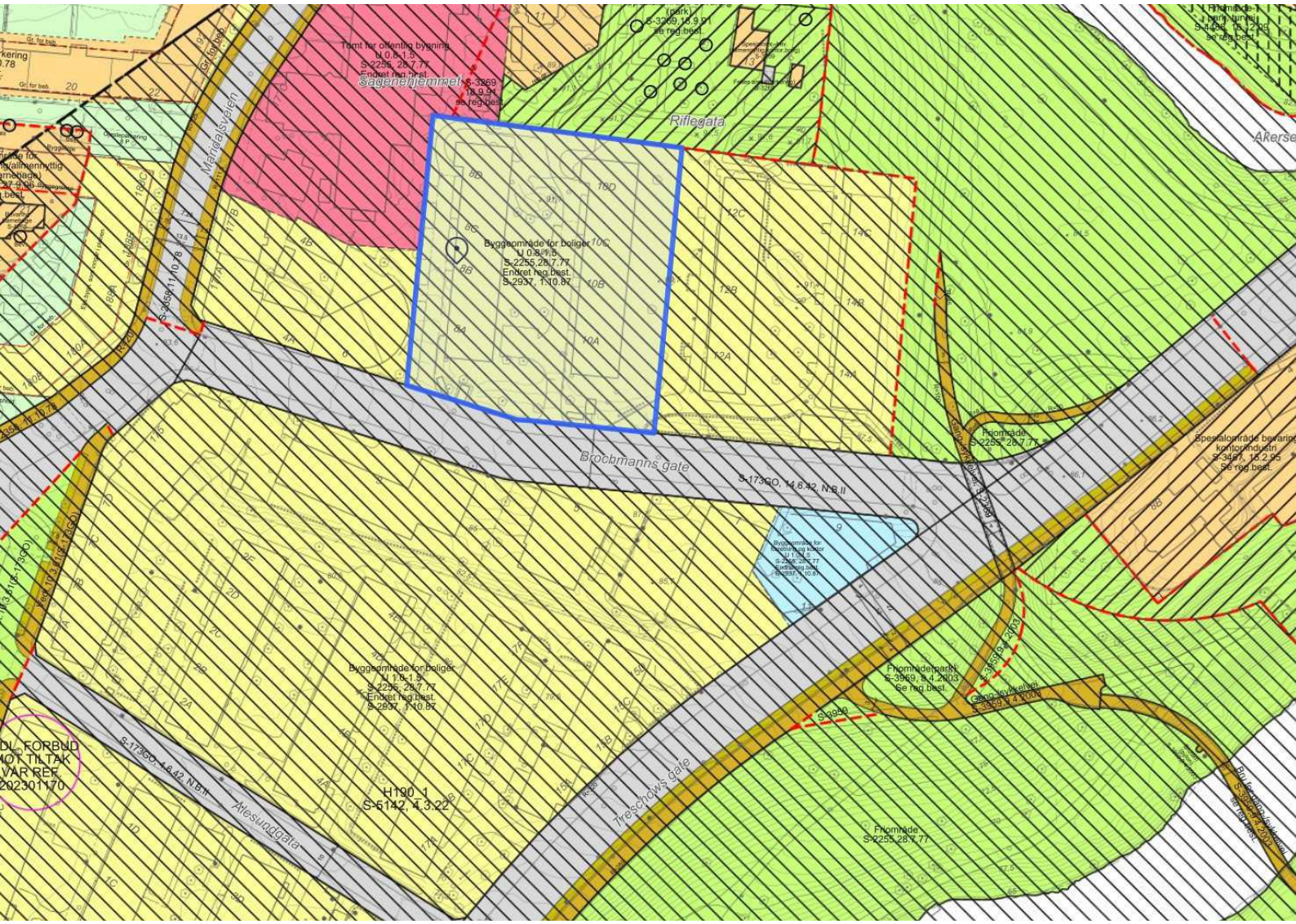
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: Joachim Andersen, Fagerheimgata 12, 0567 OSLO


D.
C.
B.
A.
BROCKMANNS GATE 8
A


Tomt for offentlig bygning
U.0.8.1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Sagerie hjemmet
S-3959
18.9.91
se reg.best
(park)
S-3959,18.9.91
se reg.best
Rifflegata
Byggeområde for boliger
U.0.8.1.5
S-2255 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Brochmanns gate
S-173GO, 14.6.42, N.B.II
Fromrade
S-2255, 28.7.77
Fromradepark
S-3959, 5.4.2003
Se reg.best.
Grand Vei/Veitvet
S-3959 5.4.2003
Stasjon
Trescho ws gate
Ateliunggate
H190_1
S-5142, 4.3.22
Meieriveien
Akerse

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-2937,1.10.87 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, 20883, 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.

Energiattest



Adresse **Brochmanns gate 8B, 0470 OSLO**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329052**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80546742**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **186,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 623 kWh**



Brochmanns gate 8B, 0470 OSLO

Detaljering

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

Brochmanns gate 8B, 0470 OSLO

Tiltak

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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Brochmanns gate 8B

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Riflegata barnehage (1-6 år) 37 barn	1 min 0.1 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Bjølsen	3 min
Joker Maridalsveien	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Vitusapotek Bjølsen	6 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bjølsen skole	5 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

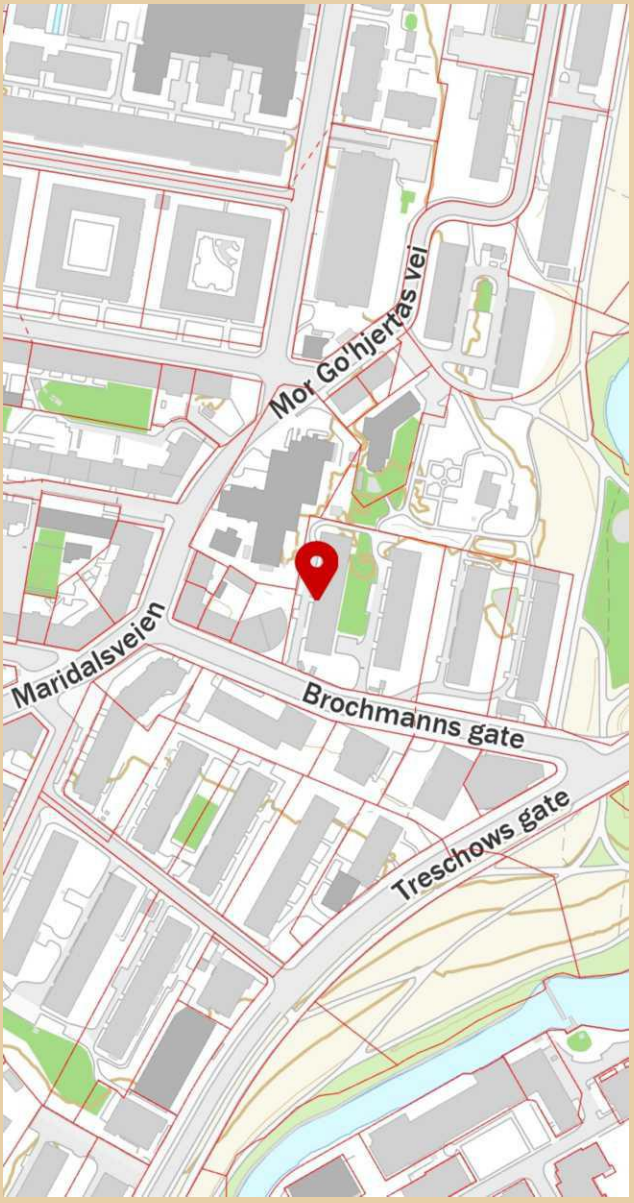
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brochmanns gate 8 B, 0470 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 63, andelsnr. 51 i BØKKERLØKKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260168

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
