

**aktiv.**



Brinken 39J, 0654 OSLO

**Vakker og sjarmerende 3-roms  
selveier i grønne omgivelser!**



Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 600 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 766 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 410,-  
**Selger:** Åge Mathias Bjørnsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1882  
**BRA-i/BRA Total** 66/67 kvm  
**Tomtstr.:** 987 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 48  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1008260141

# Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Brinken 39J!

Dette er et flott hjem preget av store vindusflater, mye lys og fleksible løsninger samt en urban og ettertraktet beliggenhet. Leiligheten ble betydelig pusset opp i 2016 og 2022, men den herlige kombinasjonen av moderne løsninger og originale detaljer er likevel bevart. Her bor dere sentralt og urbant til på Kampen, rett ved Oslos mest yrende kaféliv og mange av bydelens grønne lunger - samtidig med et rikt kollektivtilbud rett utenfor døren.

Vakker 3-roms i 2. etg:

- Store vinduer med dype karmen sikrer rikelig med lys og luft
  - Svært luftig og gjennomtenkt planløsning
  - Sosial, flott stue med lun vedovn
- Stilrent kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
  - Lekkert badrom med oppl. for vaskemaskin
  - Felles hage med pergola, grill og sittegrupper
  - Sentralt!

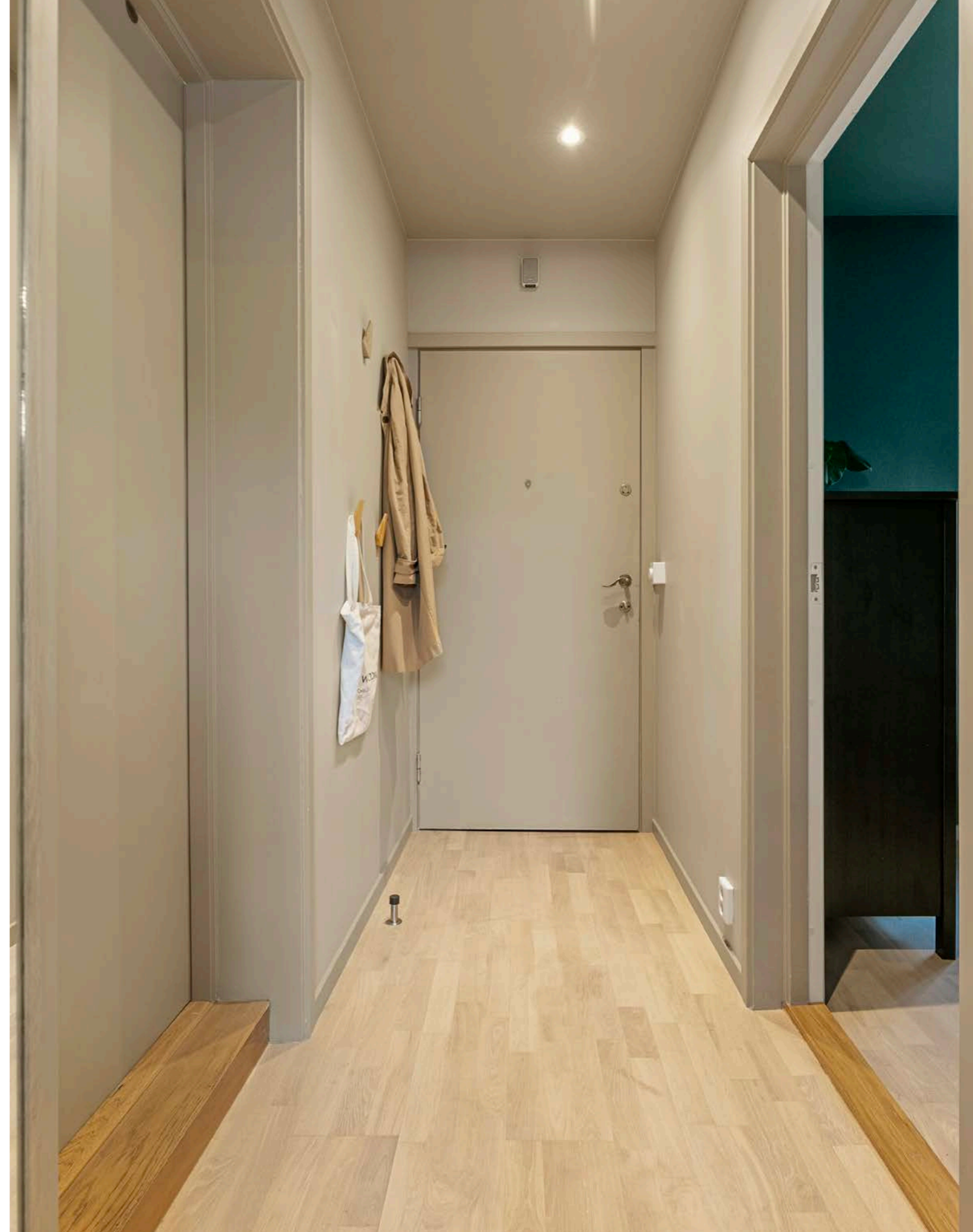


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	28
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	69
Forbrukerinformasjon .....	76
Budskjema .....	77

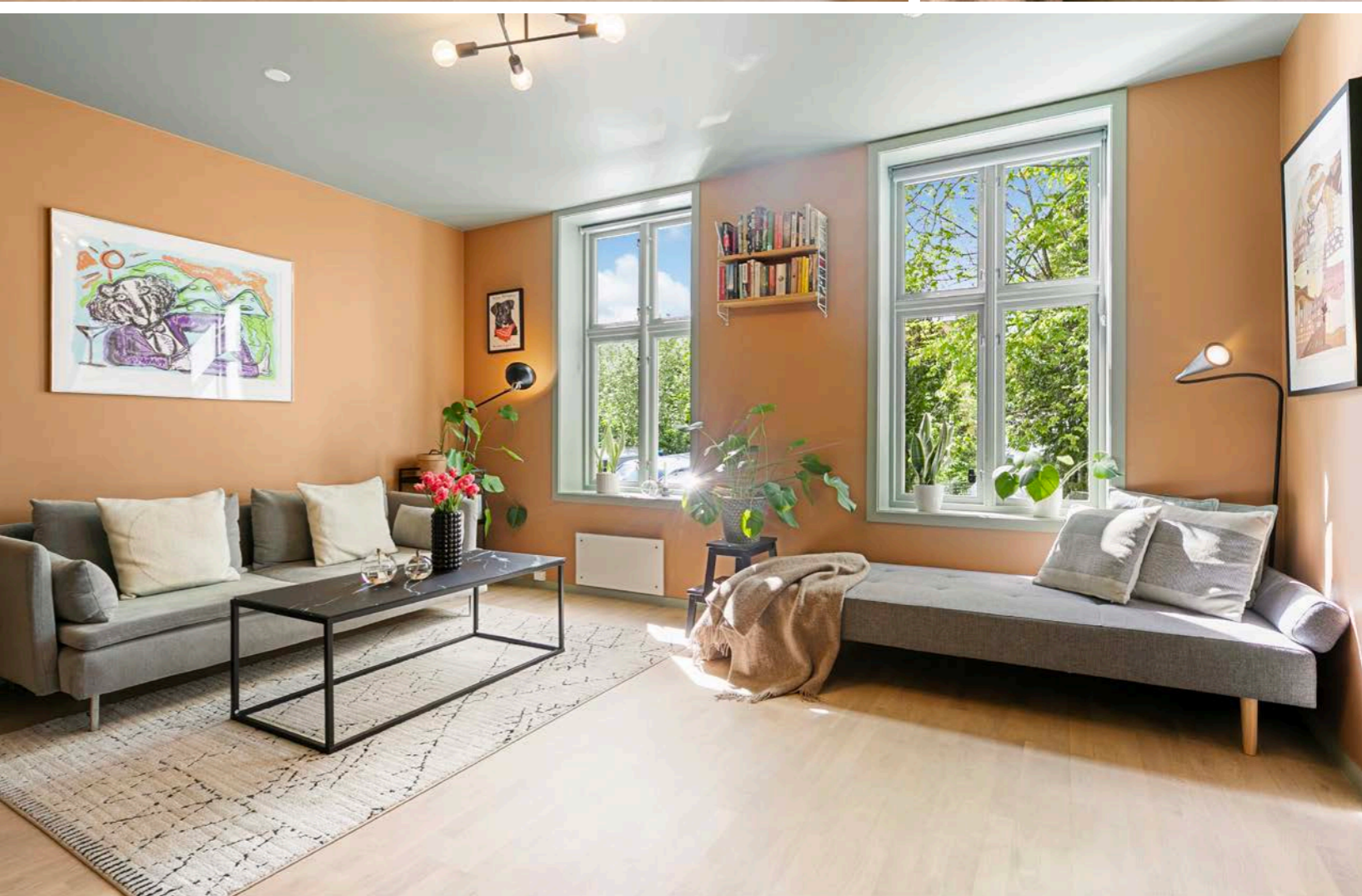
# Velkommen inn!

Fra bakkeplan er det adkomst via trapp til leilighet i 2. etasje. Det første som møter dere når man trer inn er en fin og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen er det naturlige bindeleddet mellom rommene i boligen. Her er det hyggelig å komme hjem!





Her får dere er svært gjennomført og sjarmerende hjem i grønne omgivelser på Kampen.



# Lys & innbydende stue

Fra entréen ankommer man leilighetens romslige stue - et lyst og trivelig oppholdsrom. Store vinduer skaper en lys og luftig atmosfære. Den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til en luftig og sosial romfølelse. Her er det fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement etter ønske. Vedfyrt peisovn bidrar til lun og koselig stemning. Hele leiligheten ble overflateoppusset i 2022.



Delvis åpen stue/kjøkken løsning binder rommene fint sammen og skaper en sosial sone for både

# Stilrent kjøkken

Fra den delvis åpne stue/kjøkken løsningen har man enkel tilgang til leilighetens stilrene kjøkken. Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra 2016 med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er lys under overskap og ventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap er integrert.



**Samle gode venner!**

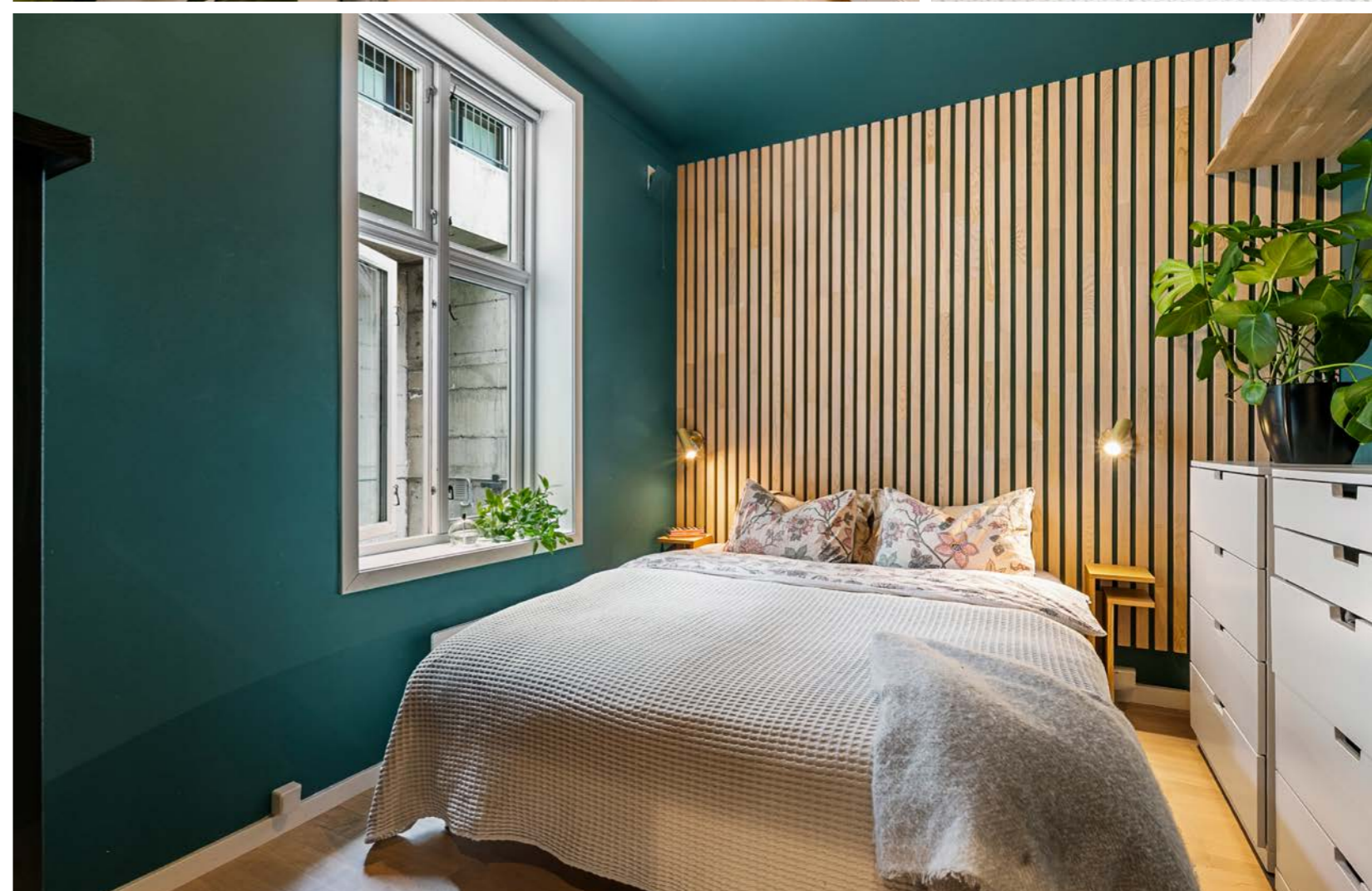




Den fantastiske atmosfæren i dette hjemmet må opleves!

# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig med plass til både dobbeltseng og øvrig møblering. Spileplater på vegg i bakhånd av sengen gir en lun følelse i rommet. Soverommet er malt i en mørk, behagelig grøntone som bidrar til en god natts søvn. Flere oppbevaringsløsninger for klær og sko.



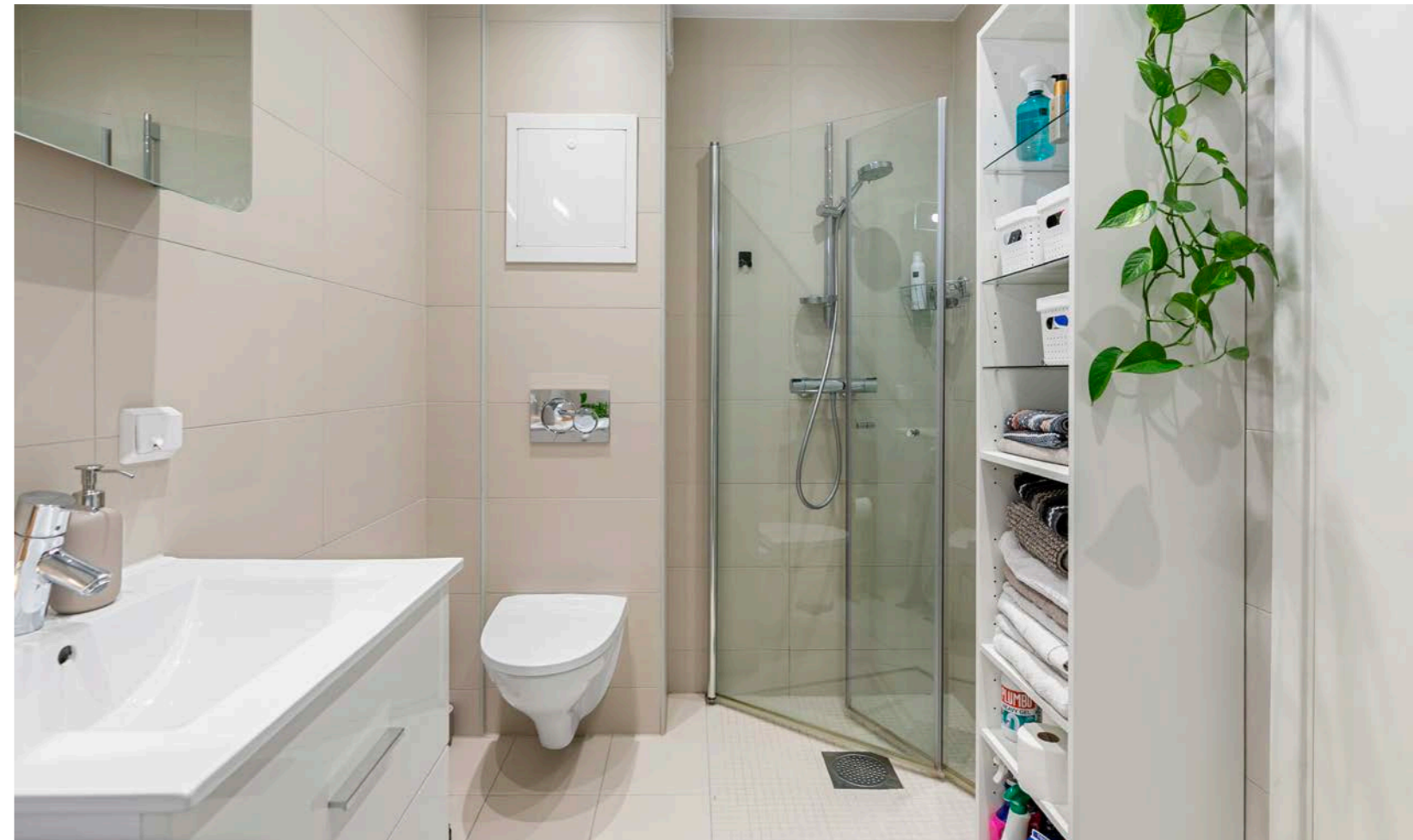
# Soverom 2

Leilighetens andre soverom er også romslig og kan innredes som barnerom eller kontor. Her er møbleringsmulighetene mange!




# Lyst og pent bad

Badet er fra 2016 og har fliser på vegger og gulv med gulvvarme. Takflaten er belagt med malte plater og innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk fra ventil.







**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 67 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Bad, kjøkken, stue, entré og 3 soverom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en bod på leilighetsplan på 1,3m<sup>2</sup>,

samt en loftsbod med gulvareal på 7m<sup>2</sup>

og skråtak mot gulv.

Målbart areal i loftsbod = 0m<sup>2</sup>, grunnet lav takhøyde

Bod arealer utgjør til sammen 1m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent,

det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er

medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva

rommet er definert som i tilstandsrapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med

Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjennelse i kommunen for den

aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer

ved arealmåling".

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

987 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med fine grøntarealer og

ligger i et attraktivt og veletablert bymiljø på

Kampen.

### Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på populære Kampen, i

sjarmerende og trafikkstille omgivelser. Her bor du

med et bredt kollektivtilbud rett i nærheten, med

både buss og bane innen kort gangavstand. Fra

Tøyen stasjon, som ligger ca. 5 minutter unna, har

du T-bane i alle retninger, og nærmeste busstopp

mot sentrum er Brinken, kun ca. 1 minutt fra

leiligheten. Også bussforbindelser på tvers og langs

av byen er lett tilgjengelig, med linje 20 og 37 innen

få minutters gange.

For deg som setter pris på natur, aktivitet og

friluftsliv, er dette et svært godt utgangspunkt.

T-bane 1, 2 og 5 tar deg enkelt til blant annet

Frognerseteren, Mortensrud og Sognsvann, mens

Gjøvikbanen fra Tøyen gir rask tilgang til Nordmarka.

Her kan du nyte Marka til fots, på sykkel eller ski, og

ved Varingskollen ligger også et populært

alpinsenter. I tillegg har du kort gangavstand til

Tøyenbadet, Jordal idrettsanlegg, Kampen park og

Middelalderparken.

Kampen byr på en særlig hyggelig atmosfære med

trange gater, trehusbebyggelse og et levende

nærmiljø. Her finner du også populære møteplasser

som Kampen Bistro og Lillekampen Kafé, samt

treningssentre som SATS Kampen og Fresh Ensjø i

umiddelbar nærhet. Området kombinerer det beste

fra to verdener: grønne og rolige omgivelser,

samtidig som byen er tett på. Med utviklingen i

Gamle Oslo og Tøyen har området fått et tydelig løft,

og fremstår i dag som både attraktivt og i positiv

utvikling.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er en bygård oppført i en mur- og

teglsteinskonstruksjon. Eldre bygårder vil alltid ha

noe retningsavvik og setninger.

Veggkonstruksjonen består av mur og teglstein.

Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med

takstein.

Etasjeskillet er bygget i tre. Gulvet er foret opp med

trevirke og belagt med plater og parkett.

Vinduene i boligen har 3-lags glass i trerammer.

Entrédøren er i laminert utførelse med B-30/35db

klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG settes ut i fra alder på glass,

da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

- Utvendig - Dører

Avvik: Gummilist på dørblad tar i parkett ved åpning

av dør.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Sluk, membran og

tettesjikt

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført

arbeid.

TG settes ut i fra manglende beskrivelse av

tettesjikt,

med tilhørende konstruksjoner.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/

ventil ved dør.

Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for

ventilansons anlegget.

- Kjøkken - Leilighet > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og

heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,

da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel til stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Våtrom - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### **Innhold**

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.
- Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse.
- Badet er bygget i 2016 i følge opplysninger fra

tidligere salg.

- Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
- Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
- Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.
- Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.
- Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
- Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder på 107L fra 2016, er plassert i benkeskap på kjøkken.
- Det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Rehabilitering av pipeløp, arbeidet ble utført av Alfa Varme og Pipeteknikk AS

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra 2016 med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er lys under overskap og ventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i

salgsoppgaven.

#### **BAD**

Badet er fra 2016 og har fliser på vegger og gulv med gulvvarme. Takflaten er belagt med malte plater og innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk fra ventil.

#### **SOVEROM**

Hovedsoverommet er romslig med plass til både dobbeltseng og øvrig møblering. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Soverom 2 er plassert innenfor entréen og har en fleksibel utforming som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

#### **STUE**

Leiligheten har en romslig stue - et lyst og trivelig oppholdsrom. Store vinduer skaper en lys og luftig atmosfære. Den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til en luftig og sosial romfølelse. Her er det fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement etter ønske. Parkett på gulv.

#### **ENTRÉ**

Det første som møter deg er en fin og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Det er observert noe merker i parkett ved entredør.

Vegger: Malte flater av plater.

Himling: Malte flater i alle rom bestående av plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilkobling med Pex-rør fra 2016. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast, fra 2016.
- Ventilasjon: Ventilasjon i boligen består av naturlig ventilering ved åpning av vinduer, i tillegg til mekanisk avtrekk på bad.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten skjer ved panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2016 er plassert i benkeskap på kjøkken.

#### **Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Det er lagt nye gulv i alle rom.
- Alle vegger er malt opp av fagfolk.

2016:

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.
- Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse.
- Badet er bygget i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salg.
- Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
- Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
- Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.
- Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.
- Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
- Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder på 107L fra 2016, er plassert i benkeskap på kjøkken.

- Det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Rehabilitering av pipeløp, arbeidet ble utført av Alfa Varme og Pipeteknikk AS

## TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en felles fiberavtale gjennom HomeNet 1000/1000, som koster kr 610 per måned per boenhet og faktureres kvartalsvis via felleskostnadene.

## Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:  
-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år  
-Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år  
-El-bil : 1 300 kroner for ett år  
-El-motersykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

## Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 600 000

### Omkostninger kjøper

6 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

165 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

166 390 (Omkostninger totalt)

178 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 181 090 (med Boligkjøperforsikring

inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 766 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 778 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 781 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene

for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**  
60/1092

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er kr 4 410 per måned.

Disse inkluderer:

Kommunale avgifter, felles forsikring, felles strøm/

belysning i fellesareal og løpende driftskostnader.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4410

## Sameiet

### Sameienavn

Eierseksjonssameiet Brinken 39

### Organisasjonsnummer

919331755

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 48, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

12.06.2023 - Dokumentnr: 2023/609689-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 6 110 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551  
ELEKTRONISK INNSENDT

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (plan-ID S-2255). Ifølge gjeldende reguleringskart er eiendommen regulert til bolig med tilhørende anlegg.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor utviklingsområdet Indre by.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Ikke relevant.

### **Driveplikt**

Ikke relevant.

### **Konsesjon**

Ikke relevant.

### **Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no  
Tlf: 980 84 142

### Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,  
organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

### Salgsoppgavedato

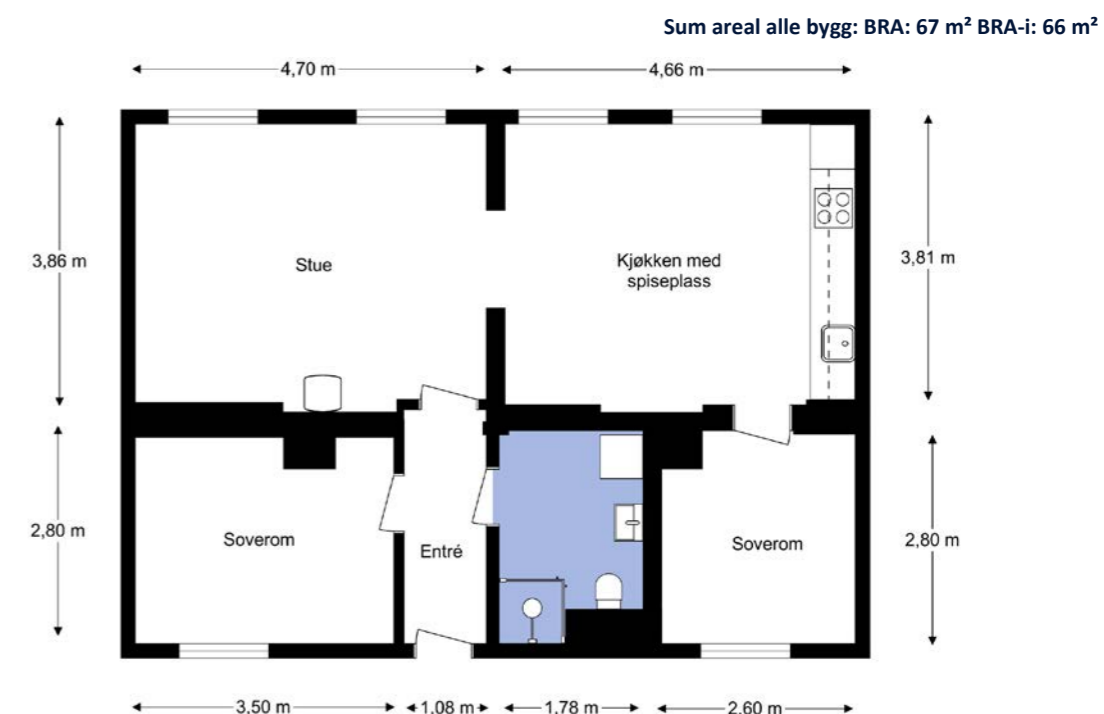
22.05.2026

# Tilstandsrapport

📍 Brinken 39 J, 0654 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 231, bnr. 48, snr. 2



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26150

Eiendomsverdi ref nr: DV7540

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

#### Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

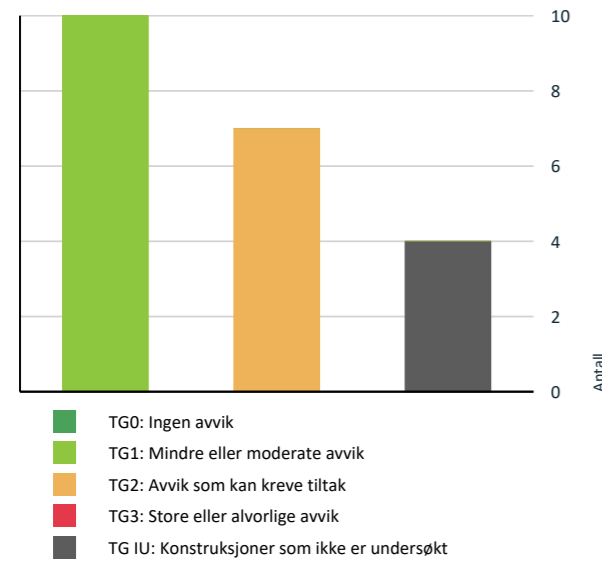
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Tidligere soverom mot stue er innlemmet i dagens stue.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Brinken 39 J. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

##### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
1882		
<b>Anvendelse</b>		
<b>Standard</b>		
<b>Vedlikehold</b>		
<b>Tilbygg / modernisering</b>		
2019	Pipe	Rehabilitering av pipeløp, arbeidet ble utført av Alfa Varme og Pipeteknikk AS
2022	Overflater	Oppgradering av overflater

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskille i tre.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.  
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

### Dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gummilist på dørblad tar i parkett ved åpning av dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédør fungerer, men har behov for justering.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

Det er observert noe merker i parkett ved entredør, øvrige merker i parkett er av vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.  
Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med plater og parkett.

Etasjeskille som er oppforet med trevirke, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevirke kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling, men det er observert høydeforskjeller på innvendige gulv.

### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein og kasset inn med plater.  
Pipeløp ble rehabilitert i 2019.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvrider og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1U Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygget i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjsonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. TG settes ut i fra manglende beskrivelse av tettesjikt, med tilhørende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner. Tettesjikt i vegger anses som en usikker konstruksjon, uten gitte opplysninger. Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

### LEILIGHET > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:

## Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilasjons anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørblad for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

## KJØKKEN

## LEILIGHET > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## LEILIGHET > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

## Tilstandsrapport

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekrane er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer

# Tilstandsrapport

omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilering ved åpning av vinduer.  
Det er i tillegg mekanisk avtrekk på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon er opplyst å fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår.  
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.  
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 107L fra 2016, er plassert i benkeskap på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider er tilkoblet med støpsel til stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsbereidere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.  
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereider.

## 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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016 Arbeidet er utført av Kj Elektro AS**

## Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidet er utført av KJ Elektro AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er fremvist samsvarserklæring for el-anlegget i leiligheten.

### Generell kommentar

El-anlegget i leiligheten har fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon fra registrert elektroinstallatør. Det foreligger derfor dokumentasjon på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet arbeidet ble utført.

## Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinnndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.

# Tilstandsrapport

## Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes". Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen. Forhøydete verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

# 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

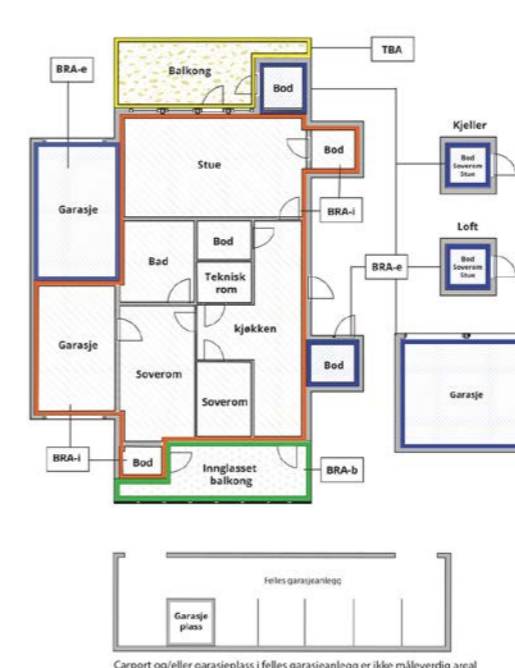
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	66			66	
bod på leilighets plan		1		1	
Loftsbod					
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>1</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, entré		
bod på leilighets plan		Bod	
Loftsbod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en bod på leilighetsplan på 1,3m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 7m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.  
Målbart areal i loftsbod = 0m<sup>2</sup>, grunnet lav takhøyde  
Bod arealer utgjør til sammen 1m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.  
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Tidligere soverom mot stue er innlemmet i dagens stue.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Åge Mathias Bjørnsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	48		2	987 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Brinken 39 J

### Hjemmelshaver

Bjørnsen Åge Mathias

### Boligselskap

Eierseksjonssameie  
Brinken 39

### Eierandel

60 / 1092

### Organisasjonsnr

919331755

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.  
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.  
Leiligheten disponerer en bod på leilighets plan, samt en bod på loft.  
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest pipe	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

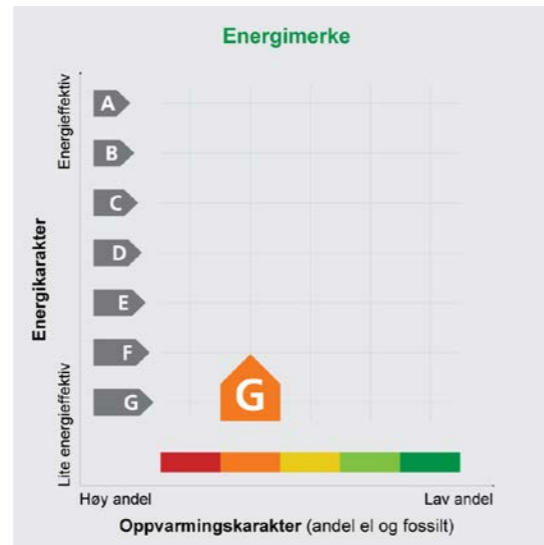
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Brinken 39 J
Postnr	0654
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	48
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80590652
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1322101
Dato	09.10.2021
Innmeldt av	Julien Vaugon



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 11 197 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 175 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	13,3 liter ved

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brinken 39 J

Postnr/Sted: 0654 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 09.10.2021 07:31:44

Energimerkenummer: A2021-1322101

Ansvarlig for energiattesten: Julien Vaugon

Energimerking er utført av: Julien Vaugon

Gnr: 231

Bnr: 48

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 80590652

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 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.

#### Tips 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tips 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.

#### Tips 5: 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.

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

# Nabolagsprofil

Brinken 39J - Nabolaget Tøyen - vurdert av 244 lokalkjente

## Tips 8: 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 varmelementer 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.

## Tips 9: 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.

## Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

Kampen Linje 60	2 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	16 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	2 km

## Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	5 min	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min	1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	15 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min	1.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



## Naboskapet

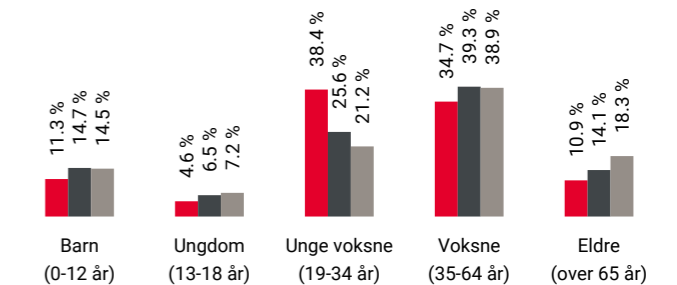
Høflige 60/100



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	5 min	0.4 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min	0.4 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Kampen	4 min	
Post i butikk, PostNord	0.3 km	
Bunnpris Kampen	5 min	
PostNord, søndagsåpent	0.3 km	



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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Gående

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

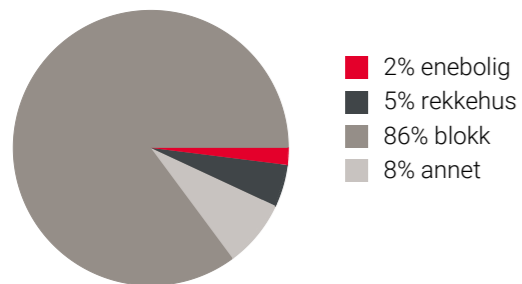
**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

- |                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| ⚽ Kampen skole              | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall              | 0.4 km |   |
| ⚽ Sverresgate park balløkke | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                   | 0.4 km |   |
| 🏊 Fresh Fitness Ensjø       | 9 min  | 🚶 |
| 🏊 SATS Kampen               | 9 min  | 🚶 |

## Boligmasse



«Alle slags muligheter :D»

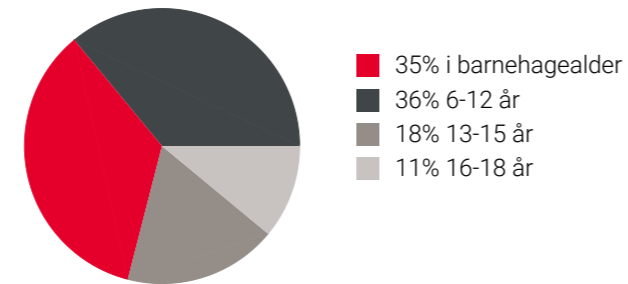
Sitat fra en lokalkjent



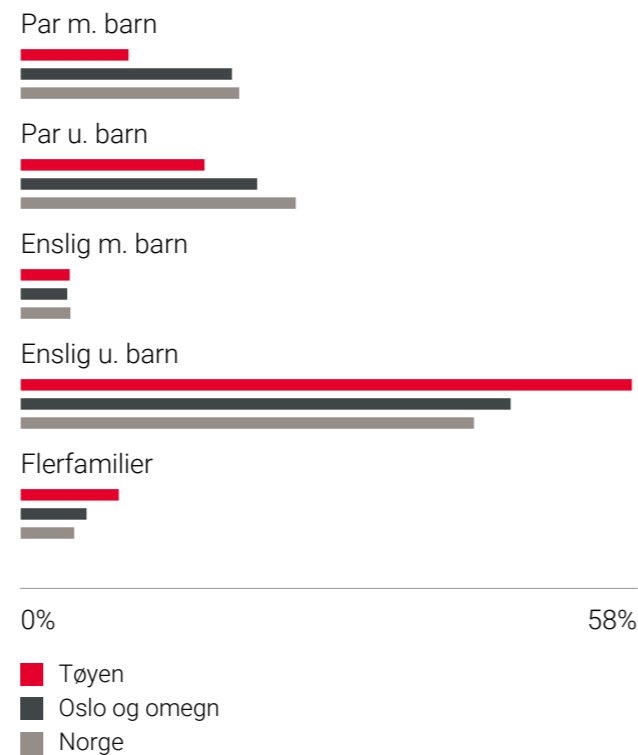
## Varer/Tjenester

- |                      |       |   |
|----------------------|-------|---|
| 📍 Tøyen Torg         | 6 min | 🚶 |
| 📍 Boots apotek Tøyen | 4 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

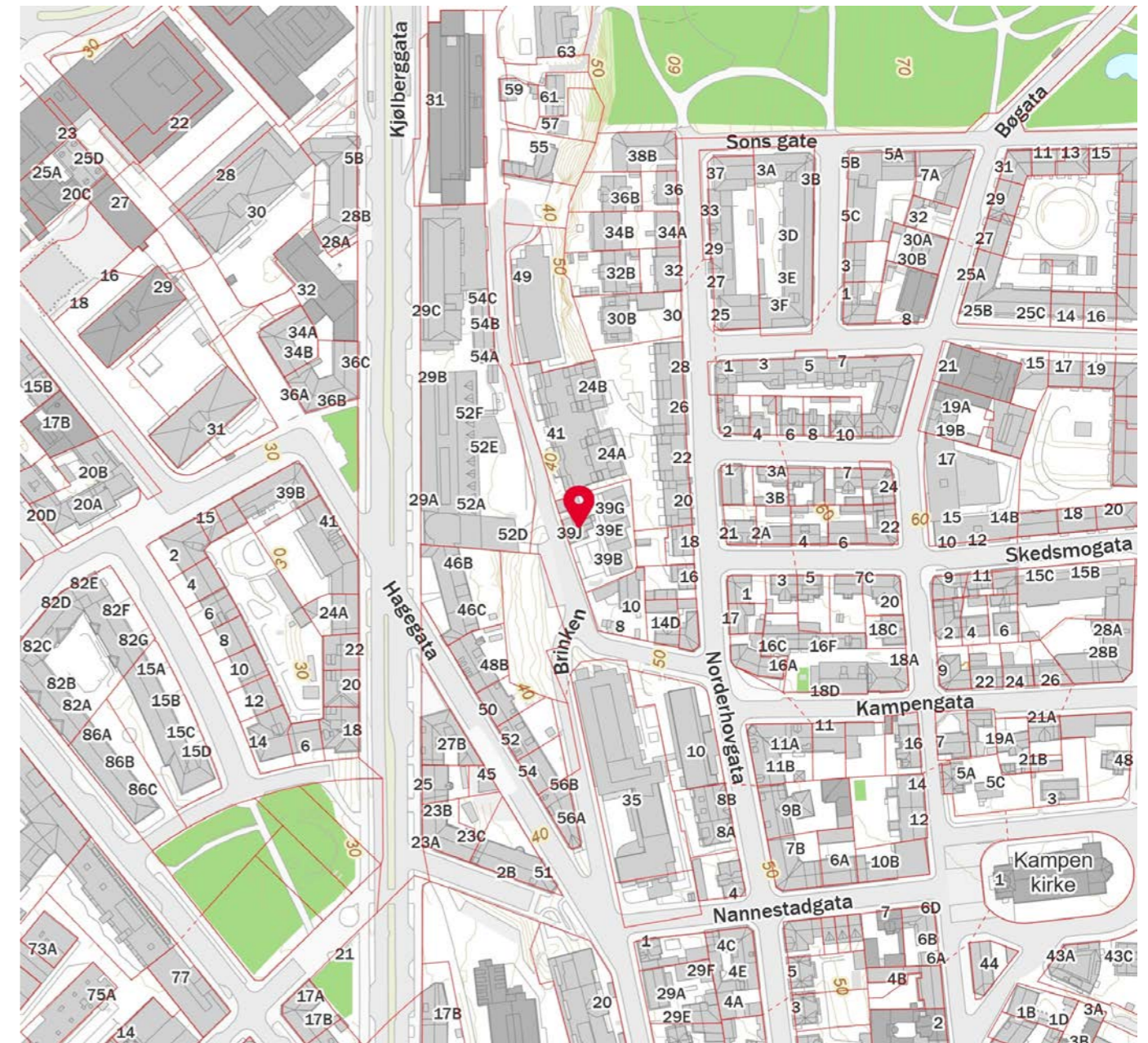


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Tøyen	Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## 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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brinken 39J  
0654 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142  
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre