

aktiv.





Eiendomsmegler

**Martine Østdahl**

**Mobil** 941 81 778  
**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 128 664,-  
**Omkostn.:** Kr 195 800,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 974 464,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 839,-  
**Selger:** Jin Tchong Moc  
Christian Morgan Enger

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 87/91 kvm  
**Tomtstr.:** 2735.5 m²  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 614  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1002250167

DITT NYE HJEM

**Velkommen til denne romslige og gjennomgående 4-roms leiligheten som har alt du trenger for et komfortabelt og godt liv!**

Leiligheten byr på tre gode soverom, en romslig stue, og et funksjonelt kjøkken - perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Med heis i bygget, egen garasjeplass og en solrik balkong, ligger alt til rette for en behagelig hverdagen. Her føles ingen rom trange eller overmøblerte, og planløsningen er åpen og luftig. Skap ditt drømmehjem i lyse og sjarmerende omgivelser.

Her på koselige Kampen kan drømmen om å bo tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til det urbane livet bli oppfylt.

- Kvaliteter:
- 3 gode soverom
  - Vestvendt balkong
  - Store vindusflater
  - Garasjeplass med mulighet for lader
  - Utebod
  - Kollektivtilbud i nærheten
  - Kort avstand til "alt"



Innhold

Velkommen .....2

Plantegning .....34

Om eiendommen .....38

Tilstandsrapport .....51

Egenerklæring .....72

Nabolagsprofil ..... 102

Forbrukerinformasjon ..... 111

Budskjema ..... 113



Velkommen til en stor 4-roms med  
balkong, heis og garasjeplass !



## ROMSLIG STUE

Innvendig møtes du av en gjennomgående, luftig atmosfære og lyse overflater. De store vindusflatene fra flere retninger sørger for mye naturlig lys.

Den åpne planløsningen bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse. Her kan du virkelig skape ditt drømmehjem med alle fasiliteter du måtte trenge i en bolig.

Leiligheten ligger meget fint til på Kampen - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område.



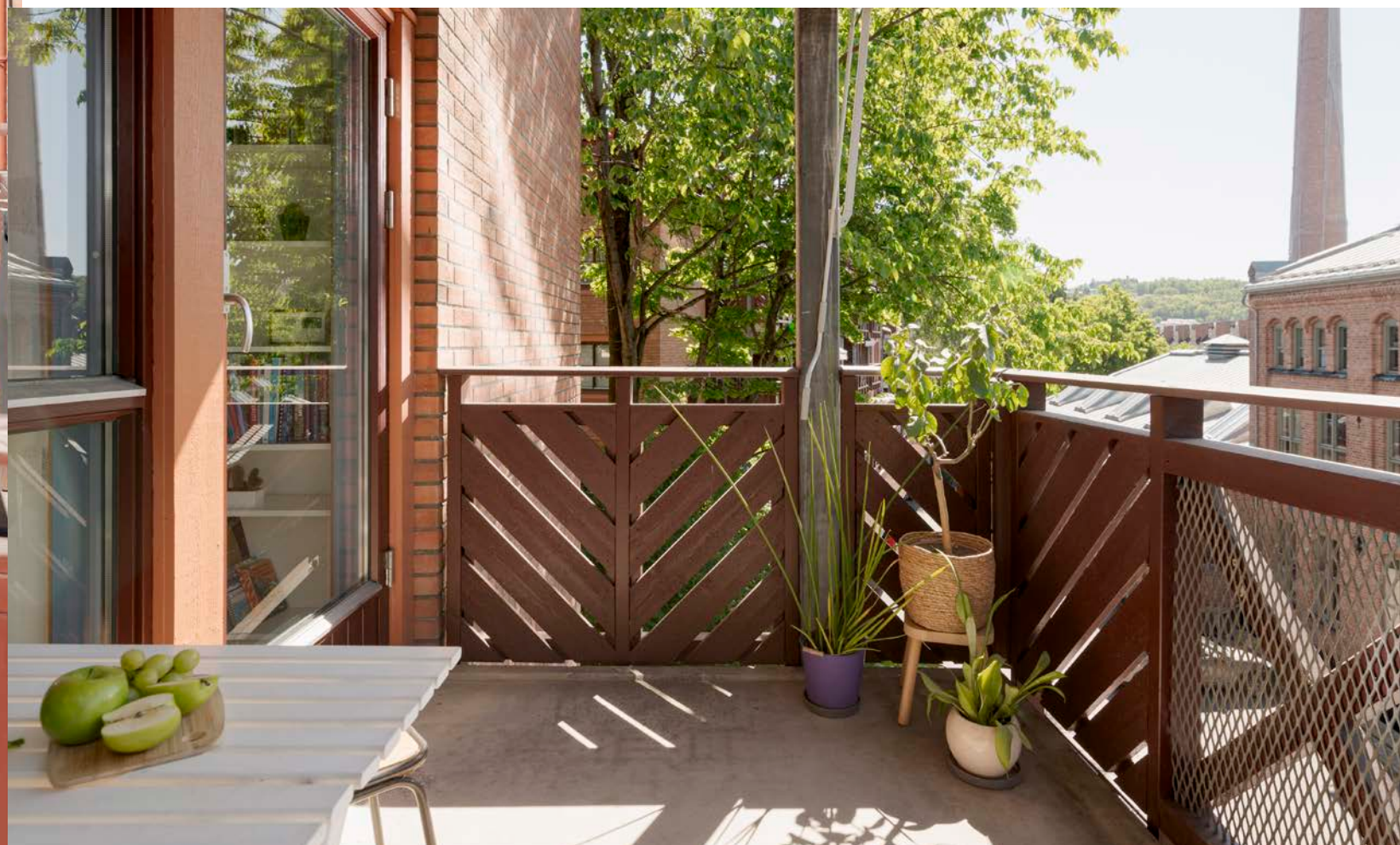
Fra stuen er det direkte adkomst til en solrik, vestvendt balkong.



Perfekt for morgenkaffen eller  
sene sommerkvelder!

Lun og skjermet balkong med plass til både  
sittegruppe og blomsterkasser, et ekstra rom  
i sommerhalvåret.

Med markise får du god beskyttelse mot  
både sterk sol og lett regn – praktisk for  
fleksibel bruk av balkongen gjennom hele  
sesongen.



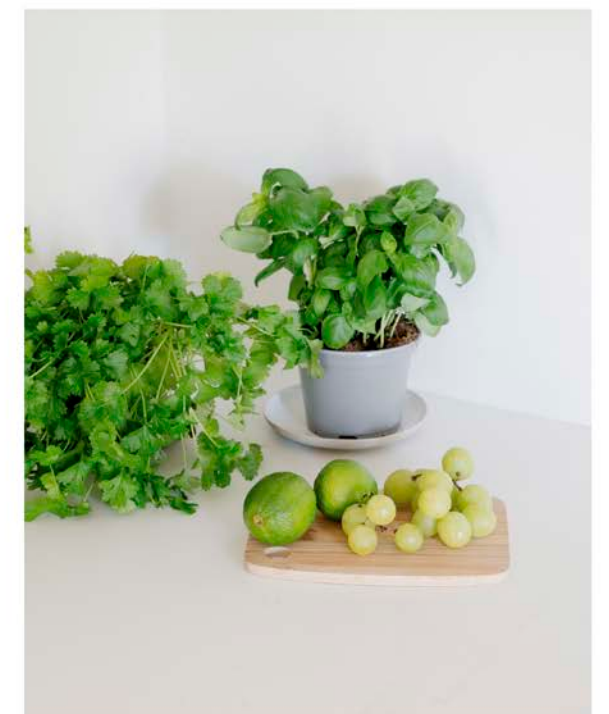


Det separate kjøkkenet er både funksjonelt og tidløst – et rom hvor matlaging blir en glede.

# TIDLØST KJØKKEN

Kjøkken fra Sigdal med lyse, lettprofilerte fronter og laminat benkeplate.

God plass til et koselig spisebord ved vinduet. Her kan du skape minner med gode middager og hyggelige samtaler.





# SOVEROM I

Fra stuen kommer du inn til et av boligens tre soverom. Soveværelse rommer fint en dobbeltseng og garderobeløsning.

Rommet passer perfekt som kontor, gjesterom eller barnerom.





## SOVEROM II

Soverom to blir i dag benyttet som barnerom. Rommet er lyst og innbydende med god plass til en stor seng og tilhørende møbler.

Stort vindu med fransk balkong med masse deilig dagslys. Her blir omgivelsene utenfor invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.

God plass til en skrivepult for hjemmekontor og hjemmelekser.





En praktisk innvendig bod gir deg mulighet for eget walk-in closet.





## SOVEROM III

Soverom 3 ligger fint til ved entrèen. Dette rommet er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og skrivepult.



# BADEROM

Baderommet er lyst og tidløst med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv.

Badet er utstyrt med porselensservant, servantskap, to veggmonterte sideskap til speil, ett høyskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





Romslig entré med god plass til plassering av sko og henge opp yttertøy. Mellomgangen har en praktisk hylle som enkelt kan tilpasses til en arbeidsplass og kontor-sone.



Med eget WC-rom slipper du kø på badet – en smart løsning for morgenlogistikk og gjestfrihet.



# GARASJEPLASS OG FRODIGE FELLESOMRÅDER

Det medfølger en parkeringsplass i felles, lukket kjeller med opplegg for elbil-lading. En sjelden fordel i dette populære området.

I felles hage er det lekeapparater for de små og sittegrupper for beboerne.

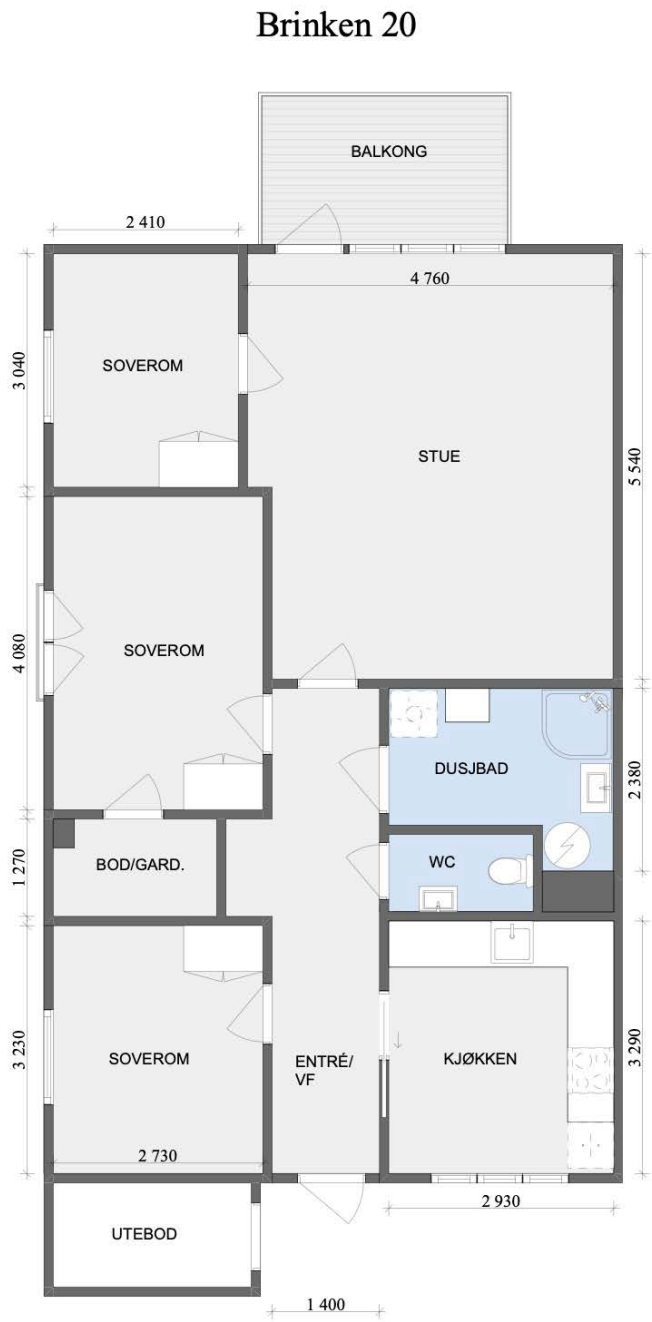




Fasade

# Plantegning

2. etasje

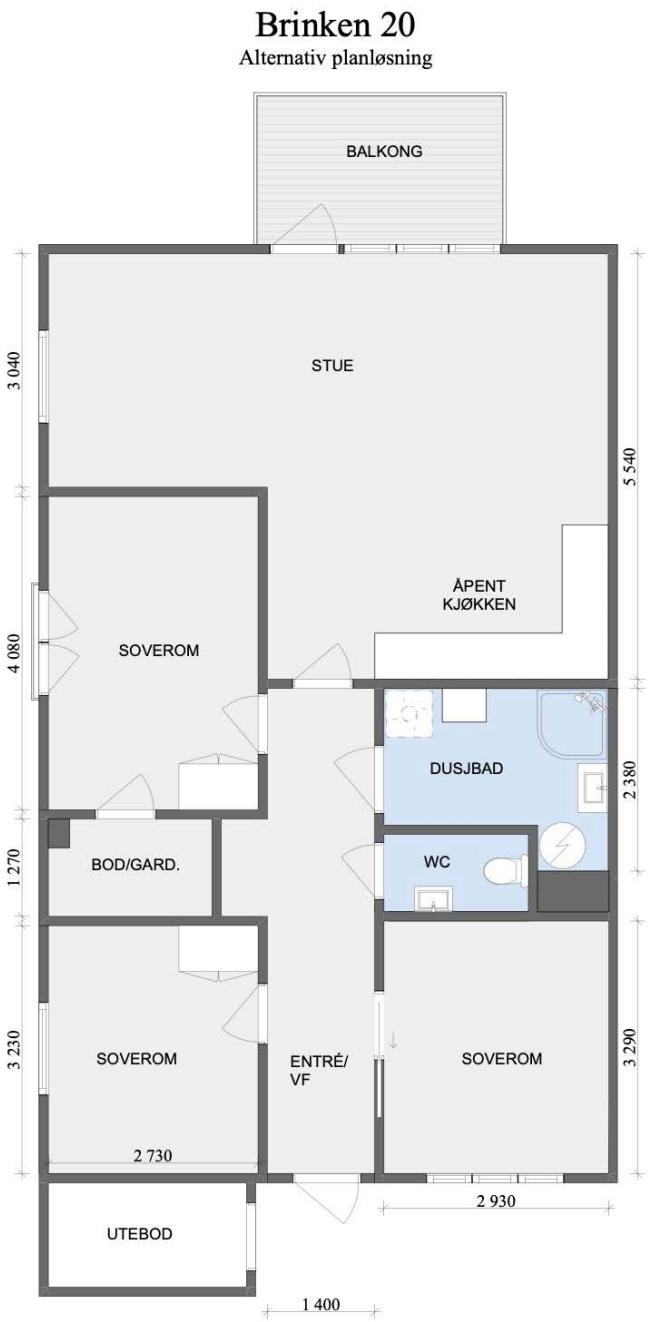


Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
Uført av Pål A.Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
Uført av Pål A.Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# 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: 87 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 7 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 87 m² Vf/gang, dusjbad, wc-rom, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom - hvorav ett med fransk balkong.

BRA-e: 4 m² Utebod i samme etasje som boligen.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en utebod i samme plan (2.etasje) i forbindelse med inngangspartiet på ca 3,5 m2. Boden har lys. Stikkontakt montert på vegg i bod er ikke tilkoblet strøm i åpen koblingsboks.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger utført av Byggholt, datert 04.07.1997.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2735.5 m²

### Beliggenhet

Kampen/Jordal ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Bistroyen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst, så finner du Kampen kaffe & bar noen hundre meter ned i Bøgata som serverer deg førsteklasses espresso. Håndbakt i bygget ved siden av er et populært bakeri og cafe som selger bl.a. plantebasert surdeigsbakst.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

For den treningsglade, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) i nærheten. Videre er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å

tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hola barnehage (0-5 år) 0.3 km

Ullensakergata barnehage (1-5 år) 0.3 km

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Kampen skole (1-7 kl.) 0.4 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.8 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.5 km

Etterstad videregående skole 1.3 km

Hersleb videregående skole, 18 min gåavstand

### Skolekrets

Brinken 20 sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Kampen (Linje 60) 0.2 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km

Tog fra Tøte stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

Trikk ra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.3 km

1.8 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Lavblokk i 3 etasjer pluss underetasje og innredet loft beliggende til offentlig vei. Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og malt panel. Saltakkonstruksjon i tre, teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt. 2-lags isolerglassvinduer fra byggeår. 2-lags isolerglassvindu fra byggeår i balkongdør. Det er montert luftespalter i vindusrammer. Ytterdør fra antatt byggeår er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt med 2-lags isolerglassvindu fra 2000.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Gamle dusjvegger er fjernet, og erstattet med dusjkabinett.

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

Sprekker i skjøte mellom betongvegg og annen yttervegg i begge ender av leilighet. Tettet med skum og sparklet over ved innflytting.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja, kun av faglært. 2014 juli: Montert nye stikkontakter på kjøkken. Montert nye stikkontakter og data uttak i soverom og stue. Arbeidet utført av Elektris. 2017 august: Montert nye stikkontakt og data uttak i gang. Arbeidet utført av elektriker Michal Horejsi. Elektris. Elektriker Michal Horejsi.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Sameiet har installert opplegg for lading i felles garasjeanlegg. Ladeboks er ikke montert på p-plass tilhørende leiligheten.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
2015: Lettvegg i stue, standard dybde, isolert, gipsplater og sponplater på innsiden mot soverom. Vegg flyter over gulv, og er ikke festet gjennom gulv nederst. Lydtett dør med foring. 2022: Oppgradert vegg i ytterbod (mot soverom) med skum, rockwool isolasjon og sponplater. 2020: Fjernet mangelfull parkettgulv på soverom. Lagt inn nytt laminatgulv.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, kun av faglært. 2022: Alle utvendige fasader, lister og rekkverk ble malt av malerfirma Meyer - Mørch. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

**Standard**  
Leiligheten er preget av en eldre og utidsmessig standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsaklig fra byggeår.

**GULV OG VEGGER**  
Fliser i dusjbad, vinyl i wc-rom og garderoberom, laminat i ett soverom, forøvrig 3-stavs eikeparkett. Laminatgulv i ett soverom er montert i ca 2022. Vegger med fliser i dusjbad, malte plater i Vf/gang og wc-rom, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater/mur. En lettvegg mellom stue og ett soverom er oppført ny i ca 2017. Parkettgulv er beholdt under lettvegg. En yttervegg i ett soverom er etterisolert i utebod i ca 2022. Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.

**BALKONG**  
Vestvendt, overbygget balkong på ca 6,5 kvm. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv, samt bærekonstruksjon i galvanisert stålkonstruksjon. Rekkverk i malt trevirke samt to felt av transparente galvaniserte plater. Manuellstyrt markise foran balkong, montert ny i ca 2016.

**KJØKKEN**  
Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert Ballofix stoppekraner til tappesteder i kjøkken. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredning er fra byggeår, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det anbefales å montere komfyrvakt.

**BADEROM**  
Dusjbadet ble oppført som et plassbygget dusjbad i ca 1998 med bl.a plast gulvsluk med klemming for foliemembran. Fliser på gulv og vegger. Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte sideskap til speil og ett høyskap. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin og varmekabler i gulv. Varmtvannsbereder plassert på gulv fra 1998, 198 liter.

**TOALETTROM**  
Porselensservant med ettgreps servantbatteri med underliggende servantskapsmodul plassert på gulv. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist. Klosett. Sanitærutstyr fra byggeår fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder, bortsett fra defekt sil i perlator/strålesamler til servantbatteri.

**TILSTANDSGRADER**  
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:  
Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og ytterdør mot svalgang er trege å åpne/lukke.

Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og to soverom.

Kjøkken: Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at maks/min bryter på styringspanelet til ventilatoren ikke fungerer. Utskiftning av ventilator fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Toalettrom: TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himlig i wc-rom.

Avløpsrør: TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1998 i henhold til levetidsbetraktning.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Dusjbad: TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 1998 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. TG-2 er satt med tanke på vesentlig med krakeleringer i overflaten av porselensservant, servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på en side samt bunnplate

innvendig i servantskap.

Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Lovlighet, vær oppmerksom på at det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år.

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:  
- Alle hvitevarer

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

**GARASJEPLASS**

Det følger en parkeringsplass med opplegg for elbil-lader i felles garasjekjeller. Plass nr 12, biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,31 m, målt mellom innside av oppmerkede linjer mot naboplasser på hver side, og dybdemål på ca 4,87 m.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Eierskiftegebyr på garasjeplass må påregnes kr. 1 357,-.

**GJESTEPARKERING**

Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser med innkjøring fra Kjøllberggaten 21. Disse er merket: «Parkering kun for Sameiet Brinken 18 &20». Disse kan benyttes av sameiers gjester i inntil 48 timer, med et godt synlig parkeringskort i frontruta.

**GATEPARKERING**

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C. Priser beboerparkering: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

65421259

**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.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 1998.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

**Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 650 000

**Info kommunale avgifter**

Kommuale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 726 429

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 905 715

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. 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.

**Tilbud 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

87/4305

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Avdrag felleslån 354,-

Felleskostnader 2 936,-

Renter felleslån 774,-

Tilleggsytelser: TV/ Bredbånd fiber 489,-

Objekt: Garasjeplass nr. 12, 286,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. avdrag, renter for fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer, TV/ bredbånd, garasjeplass.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4839

Andel Fellesgjeld

Kr 128 664

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2025

Andel fellesformue

Kr 8 794

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Brinken 18 & 20

Organisasjonsnummer

980524442

Om sameiet

Sameiet Brinken 18 & 20 består av 38 boliger og 3 næringslokaler.

STYRETS ARBEID 2023:

- Utarbeide avtale og leverandør for EL-bil lading i garasjen.

- Befaring og oppfølging av malearbeider på fasadene utført i 2022.

- Oppfølging av støyproblemer fra Coop. De har skiftet vifter og heis. Trolig behov for ny utskiftning av vifter da dagens ikke tilfredsstillr støykrav.

- Avklaringer og dialog med Kjølberggata 21 vedrørende vedlikehold av felles kjøreog parkeringsarealer.

- Ny TV- og internettavtale med Telenor.

- Reparasjon av heis i nr.18.

- Vask av glasstak

- Div. vedlikehold i garasjen

- Beplantning og grøntområder

VIDERE ARBEID OG UTBEDRINGER 2024/2025:

- Etablering av nytt elbil-ladeanlegg i felles garasje.

Etter noen oppstartsutfordringer fungerer anlegget nå tilfredsstillende.

- Skifte av gulv på takterrasser samt defekte

takvinduer for å hindre ytterligere vannlekkasjer.

- I forbindelse med uønsket atferd og støyproblemer

ved gjesteparkerinsplassene er de i dialog med Tøyen Factory for å finne en felles løsning. Styret har også tatt initiativ for dialog med Politiet angående dette.

- Det er skiftet sylinder i hovedlåsene både i Brinken 18 og 20.

- Utarbeide avtale med Kjølberggata 21 vedrørende vedlikehold av fellesarealene.

- Videre oppfølging av mangler som ble oppdaget ifm befaring av malearbeidet. Arbeidet forventes ferdigstilt innen 23.06.2024.

- Innhente pristilbud på rehabilitering av teglsteinsfasade ved parkeringsanlegg.

- Holde sameiet løpende oppdatert via nettside (<https://brinken18-20.lettstyr.no>)

Styreleder informerer om at det for øyeblikket ikke planlagt vedlikehold og rehabilitering som medfører økning av fellesgjeld eller felleskostnader utover normal årlig justering.

NAVNSKILT OG NØKLER

Navneskilt på postkasse og ringetavle skal følge en felles standard. Beboerne har selv ansvar for å sette opp dørskilt på egen entredør.

BALKONG OG TERRASSER

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal ikke oppbevares i bod, garasje eller fellesarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364172862, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64.9968

Saldo per 07.05.2025: 4 888 599

Andel av saldo: 128 665

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.05.2041 )

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av innkalling til årsmøte datert 12.03.2024.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det fremkommer ikke at det foreligger hinder for husdyrhold iht. sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 614, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/614/12:

24.09.1998 - Dokumentnr: 56181 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2012 - Dokumentnr: 566538 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Bestemmelse om fremføring av fjernvarmerør

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1998 - Dokumentnr: 56181 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/4305

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

10.10.1996 - Dokumentnr: 56874 - Best. om

adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:42

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og

bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:614

13.02.1998 - Dokumentnr: 8628 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:42

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann- og

Avløpsverk.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:614

### Ferdigattest/brukstillatelse

Brinken 20 - Bruksendring underetasje fra lager til

treningssenter og fasadeendring- 2008

Brinken 20 - Boligblokk - Ferdigattest -2001

### Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private

stikkledninger.

### Regulerings- og arealplaner

Brinken 20 er regulert til bolig/forretning/kontor.

### PLANSAKER I NÆROMRÅDET

- Saksnr. 202305104. Saken gjelder Åkebergveien 11

- Nytt Oslo fengsel på Grønland.

### BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

- Saksnr. 202100226. Brinken 20 - Utskifting av

løfteplattform - Løpenummer 18033 - COOP Extra.

- Saksnr. 201710458. Kjølberggata 21 - Utskifting av

ventilasjonsanlegg og etablering av sprinkelanlegg.

- Saksnr. 202310626. Ullensakergata 1 A -

Fasadeendring - Nytt kjellervindu og dør.

- Saksnr. 202457586. Brinken 23 A - Sammenslåing

av brannceller og etablering av intertrapp.

- Saksnr. 202304935. Hagegata 56 A - Bruksendring

av loft til bolig.

### Adgang til utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han

påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge

sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

### 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.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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.

**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.

| Omkostninger kjøpers beskrivelse                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 650 000 (Prisantydning)                                                                                                                   |
| 128 664 (Andel av fellesgjeld)                                                                                                              |
| 7 778 664 (Pris inkl. fellesgjeld)                                                                                                          |
| Omkostninger                                                                                                                                |
| 194 450 (Dokumentavgift)                                                                                                                    |
| 260 (Panteattest kjøper)                                                                                                                    |
| 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)                                                                                                       |
| 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)                                                                                                              |
| 10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))                                                                               |
| 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))                                                                     |
| 195 800 (Omkostninger totalt)                                                                                                               |
| 206 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)                                                                                      |
| 209 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)                                                                         |
| 7 974 464 (Totalpris. inkl. omkostninger)                                                                                                   |
| 7 985 364 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))                                                    |
| 7 988 164 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))                                       |
| Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i |

offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 195 800

**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.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

**Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

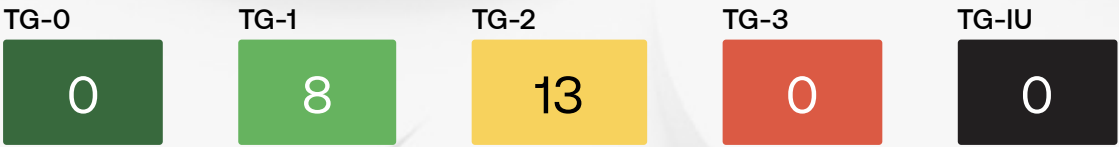
26.05.2025

# Brinken 20 0654 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1998  
BRA: 87 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 91 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 87 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG-1  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                             |
| TG-2  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd                                                                                                                                                                                                                                               |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.                                                                                                                    |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

## Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31745>

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og ytterdør mot svalgang er trege å åpne/lukke. Ytterdør er preger av bruksslitasje i overflaten av dørens innside.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

###### Anbefalte tiltak

Ytterdør mot svalgang har behov for justering i dørramme.

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Vf/gang, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og to soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

##### Kjøkken

###### Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at maks/min bryter på styringspanelet til ventilatoren ikke fungerer.

###### Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilator fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

##### Toalettrom

###### Oppsummering

Porselensservant med ettgreps servantbatteri med underliggende servantskapsmodul plassert på gulv. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist. Klosett. Sanitærutstyr fra byggeår fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder, bortsett fra defekt sil i perlator/strålesamler til servantbatteri.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himlig i wc-rom.

##### Avløpsrør

##### Vannledninger

##### Elektrisk

###### Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedring av avtrekksventilasjonen i wc-rom.

###### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

###### Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørsjakt i dusjbad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranen er fra byggeår, men fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

###### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

###### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Delvis skjult elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i garderoberoom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Varmekabler i bad fra 1998.

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.

Tilstandsgraden 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017. Dokument datert 07.08.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

###### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1998 i henhold til levetidsbetraktning.

Berederen er plassert i rom med sluk.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes i nær fremtid.

Det anbefales og montere Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller Waterguard med sensorsløfe montert i området rundt berederen.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbad og wc-rom.

Det er ikke montert avtrekksventil mot avtrekkskanal i kjøkken, bortsett fra gjennom en redusert fungerende ventilator over komfyr.

Det er montert tilluftsventiler i vegg i stue og kjøkken.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår med moderat/dårlig funksjonsevne.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Dusjbad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran og klemring til gulvsluk var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 1998 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av dusjbadet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med krakeleringer i overflaten av porselensservant, servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på en side samt bunnplate innvendig i servantskap.

### Oppsummering av ventilasjon

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbadet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Lovlighet

## Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår, ikke funksjonstestet på befaringsdag.

## 4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 20.5.2025     | 20.5.2025   |

|                                                                           |                                          |                             |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| Hjemmelshavere                                                            |                                          |                             |
| Navn:                                                                     | Jin Tchong Moc og Christian Morgan Enger | Tilstede ved inspeksjon: Ja |
| Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |                                          |                             |
| Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.    |                                          |                             |

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Telefon:

99511869

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Epost:

paal@taksthuset.no

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO





Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:

Brinken 20, 0654 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

231

Bruksnr:

614

Festnr:

Seksjonsnr:

12

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1998

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en eldre og utidsmessig standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsaklig fra byggeår.

Lavblokk i 3 etasjer pluss underetasje og innredet loft beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via internvei, trappeoppgang/heis og svalgang fra Brinken.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i Brinken 18 med leiligheten, plass nr. 12, med opplegg for separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,31 m, målt mellom innside av oppmerkede linjer mot naboplasser på hver side, og dybdemål på ca 4,87 m.

I henhold til dagens bestemmelser i TEK17 ansees ikke biloppstillingsplassens breddemål å være tilfredstilt.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og malt panel. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

## 5. Arealinformasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:<br><br>1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.<br>2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.<br>3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.<br><br>Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |     |       |       |                                                                                                                       |                   |
|--------------|-----|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Hovedarealer |     |       |       |                                                                                                                       |                   |
| Etasje       | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                                                                     | Beskrivelse S-Rom |
| 2. etasje    | 87  | 83    | 4     | Vf/gang, dusjbad, wc-rom, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom - hvorav ett med fransk balkong. | Garderoberom.     |
| Totalt m²    | 87  | 83    | 4     |                                                                                                                       |                   |

|                               |     |                            |                             |                            |                                 |
|-------------------------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedareal (ny arealstandard) |     |                            |                             |                            |                                 |
| Etasje                        | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| 2. etasje                     | 91  | 87                         | 4                           | 0                          | 7                               |
| Totalt m²                     | 91  | 87                         | 4                           | 0                          | 7                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Kommentar til arealberegning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en utebod i samme plan (2.etasje) i forbindelse med inngangspartiet på ca 3,5 m2.<br>Boden har lys. Stikkontakt montert på vegg i bod er ikke tilkoblet strøm i åpen koblingsboks.<br>Boddør fra byggeår kommer i kontakt med en gulvflis montert på svalgang ved åpne/lukke funksjon. |  |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Balkong     |
| Vestvendt, overbygget balkong på ca 6,5 m2.<br>Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv, samt bærekonstruksjon i galvanisert stålkonstruksjon. Rekkverk i malt trevirke samt to felt av transparente galvaniserte plater.                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?                                                                                                                                                                      | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| Rekkverkshøyden er målt til ca 102 cm fra balkonggulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.<br>Rekkverk av trevirke er stedvis preget av malingavflassing og stedvis noe sprekkdannelser.<br>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                     |     |
| 2-lags isolerglassvinduer fra byggeår.<br>2-lags isolerglassvindu fra byggeår i balkongdør.                     |     |
| Det er montert luftespalter i vindusrammer.                                                                     |     |
| Ytterdør fra antatt byggeår er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt med 2-lags isolerglassvindu fra 2000. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                          | Ja  |
| Se overliggende punkt for årstall.                                                                              |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                    | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                                                    | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkeme kanismen?                                              | Ja  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og ytterdør mot svalgang er trege å åpne/lukke.<br>Ytterdør er preget av bruksslitasje i overflaten av dørens innside.<br><br>Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Ytterdør mot svalgang har behov for justering i dør ramme.                                                                                                                                                                                                                                |             |

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Betongdekke |
| Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:<br>Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Vf/gang, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. |             |
| TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og to soverom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |

### 6.4 Kjøkken

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Overflater og innredning                                          |     |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger utført av Byggholt, datert 04.07.1997.                  |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Ferdigattest - Brinken 20. Tiltaksart: Oppføring, datert 10.04.2001.                                            |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Brannslange i kjøkkenbenk.<br>Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.      |     |

| Oppsummering av overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                         | TG-1 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Kjøkken med spiseplass:<br>Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.<br>Opplegg for oppvaskmaskin.<br>Det er montert Ballofix stoppekraner til tappesteder i kjøkken.<br>Komfyrvakt er ikke montert.          |      |
| Kjøkkeninnredning er fra byggeår, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.                                                                                         |      |
| Det anbefales å montere komfyrvakt.<br>Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no |      |

Avtrekk

| Type avtrekk                                                                                                                                                                       | Mekanisk |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Ventilator over komfyr, type X-Line fra byggeår.                                                                                                                                   |          |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                                                                                                | Nei      |
| Oppsummering av avtrekk                                                                                                                                                            | TG-2     |
| Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.<br>TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at maks/min bryter på styringspanelet til ventilatoren ikke fungerer. |          |
| Anbefalte tiltak avtrekk                                                                                                                                                           |          |
| Utskiftning av ventilator fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.                                                                                                                  |          |

6.7 Avløpsrør

|                                                                                                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                  | Plast, Støpejern |
| Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.<br>Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget. |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                          | Nei              |
| Avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår.                                                      |                  |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                    | Ukjent           |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                             | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                  | Nei              |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                    | Ja               |

6.6 Toalettrom

| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja               |
| Er det innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Oppsummering av toalettrom                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TG-2             |
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri med underliggende servantskapsmodul plassert på gulv. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist. Klosett.<br>Sanitærutstyr fra byggeår fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder, bortsett fra defekt sil i perlator/strålesamler til servantbatteri. |                  |
| TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himlig i wc-rom.                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Det anbefales utbedring av avtrekksventilasjonen i wc-rom.                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |

| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. |      |
| TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.                                                                                                                                                                                                                                                        |      |

## 6.8 Vannledninger

|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber |
| Kobberrør er montert som skjult- og åpen rørføring i leiligheten.                 |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Nei    |
| Vannrør i leiligheten er fra byggeår.<br>Felles kaldtvannsopplegg fra byggeår.    |        |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei    |

| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                            | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørsjakt i dusjbad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranen er fra byggeår, men fungerte som tiltenkt. |      |
| TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.                                           |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                   |      |
| Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.                                                                                             |      |

## 6.9 Elektrisk

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                        | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i garderoberom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.<br>Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra kurs 1 (til komfyr) som er på 20 ampere og ikke 25 ampere som oppgitt. |                  |

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                            | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei           |

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja  |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                       | Nei |

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
|----------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
|----------------------------------|-----|

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
|----------------------------------------------|-----|

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Elektrisk oppvarming i leiligheten.<br>Delvis skjult elektrisk anlegg.<br>Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                |      |
| Sikringsskapet er plassert i garderoberom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.                                                                                                                                                                                                                                                               |      |
| Varmekabler i bad fra 1998.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
| 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. |      |
| Tilstandsgraden 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.                                    |      |
| Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017. Dokument datert 07.08.2017.                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
| TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.                                                                                                                                           |      |

6.10 Varmtvannsbereder

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                          |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.                                                      |      |
|                                                                                                                                                 |      |
| Plassering bereder                                                                                                                              |      |
| Dusjbad                                                                                                                                         |      |
|                                                                                                                                                 |      |
| Fundament                                                                                                                                       |      |
| Plassert på gulv                                                                                                                                |      |
|                                                                                                                                                 |      |
| Årstall                                                                                                                                         |      |
| 1998                                                                                                                                            |      |
|                                                                                                                                                 |      |
| Størrelse                                                                                                                                       |      |
| 198 liter                                                                                                                                       |      |
|                                                                                                                                                 |      |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                    | Ja   |
|                                                                                                                                                 |      |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                      | Nei  |
|                                                                                                                                                 |      |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                          | Nei  |
|                                                                                                                                                 |      |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                          | Ja   |
|                                                                                                                                                 |      |
| Oppsummering av varmtvannsbereder                                                                                                               | TG-2 |
| Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.                                                                                  |      |
| TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1998 i henhold til levetidsbetraktning.                                                |      |
| Berederen er plassert i rom med sluk.                                                                                                           |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                          |      |
| Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes i nær fremtid.                                                                                     |      |
| Det anbefales og montere Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller Waterguard med sensorsløfe montert i området rundt berederen. |      |

6.11 Ventilasjon

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                  | Mekanisk avtrekk |
|                                                   |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei              |

6.12 Våtrom: Dusjbad

| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbad og wc-rom.<br>Det er ikke montert avtrekksventil mot avtrekkskanal i kjøkken, bortsett fra gjennom en redusert fungerende ventilator over komfyr.<br>Det er montert tilluftsventiler i vegg i stue og kjøkken.<br>Det er montert luftespalter i vindusrammer. |      |
| Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår med moderat/dårlig funksjonsevne.<br>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.                                                                                                                                                          |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| Det anbefales å utbedre overnevte forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |

Overflate

|                                                                                                                   |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                          |                                           |
| Fliser på gulv og vegger.                                                                                         |                                           |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                            | Nei                                       |
| Dusjbadet ble oppført som et plassbygget dusjbad i ca 1998 med bl.a plast gulvsluk med klemming for foliemembran. |                                           |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                         | Nei                                       |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                      | Nei                                       |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                     | Nei                                       |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                  | Nei                                       |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                | Nei                                       |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                    | Nei                                       |
|                                                                                                                   |                                           |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                 | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater                                                                                  | TG-1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.                                                    |      |
| Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.    |      |
| Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 5,0 cm.                                                      |      |
| Fugemasse mellom gulvfliser har stedvis behov for rens.<br>Mindre slagskade i en veggflis bak dusjkabinett. |      |

Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.                                                      |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

|                                                                                                                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                 | TG-2 |
| Tettesjikt/membran og klemring til gulvsluk var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.                                        |      |
| Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.                                                                                                             |      |
| TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 1998 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. |      |
| Det ble ikke registrert avvik.                                                                                                                              |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                |      |
| Rehabilitering av dusjbadet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.                                                         |      |

Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte sideskap til speil og ett høyskap. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                      | Ja  |
| Er det innebygd sisterne til klosett?                                                                                                                                                                                                                       | Nei |

|                                                                                                                                                                                                     |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                                                                                       | TG-2 |
| TG-2 er satt med tanke på vesentlig med krakeleringer i overflaten av porselensservant, servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på en side samt bunnplate innvendig i servantskap. |      |

Ventilasjon

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja               |

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                             | TG-2 |
| Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbadet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. |      |
| Anbefalte tiltak ventilasjon                                                                                            |      |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.                                                                             |      |

Fuktmåling

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

|                                                                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av fukt                                                                                           | TG-1 |
| Det ble. foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold. |      |
| Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone, da det er oppført dusjkabinett med avløp til gulvsluk.       |      |

Dokumentasjon

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                | Nei |
| Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av dusjbadet i 1998. |     |

6.13 Øvrig: Gulv

|                                                                                                                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                 |      |
| Fliser i dusjbad, vinyl i wc-rom og garderoberom, laminat i ett soverom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.                                                      |      |
| Laminatgulv i ett soverom er montert i ca 2022.                                                                                                             |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                       | TG-1 |
| Parkettgulv fra byggeår er preget av aldring og stedvis noe bruksslitasje. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

6.14 Øvrig: Vegger

|                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse                                                                                                                                                           |  |
| Fliser i dusjbad, malte plater i Vf/gang og wc-rom, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.                                               |  |
| En lettvegg mellom stue og ett soverom er oppført ny i ca 2017. Parkettgulv er beholdt under lettvegg. En yttervegg i ett soverom er etterisolert i utebod i ca 2022. |  |

6.15 Øvrig: Tak

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av øvrig                                                            | TG-1 |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                      |      |
| Malte plater i dusjbad og wc-rom, forøvrig malte betongelementer.                |      |
| Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.                                          |      |
| Oppsummering av øvrig                                                            | TG-1 |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

6.16 Øvrig: Innerdører

|                                                                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                              |      |
| Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, bortsett fra dør til ett soverom fra ca 2017, som skyvedør til kjøkken, dør med glassfelt mellom Vf/gang og stue. |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                    | TG-2 |
| TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.                                |      |
| Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.                                                                                                     |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                   |      |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.                                                                                                              |      |

6.17 Øvrig: Annet utstyr

|                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                       |      |
| Dørtelefon med åpner.<br>Garderobeskap i alle soverom.<br>Elfa veggmontert garderobeløsning montert på to vegger i garderoberom.<br>Hylleløsning mot en vegg i stue.<br>Manuellstyrt markise foran balkong, montert ny i ca 2016. |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                                                             | TG-1 |

6.18 Rom under terreng

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.21 Trapp

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.22 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.23 Varmesentral

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250167

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Christian Morgan Enger

Jin Tchong Moc

Gateadresse

Brinken 20

Poststed

Postnr

OSLO

0654

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

SvarJa, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

BeskrivelseGamle dusjvegger er fjernet, og erstattet med dusjkabinett.

2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?☒ Nei☐ Ja

2.2Er arbeidet byggemeldt?☒ Nei☐ Ja

3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei☐ Ja

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

SvarNei

5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?☒ Nei☐ Ja

6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☒ Nei☐ Ja

7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?☒ Nei☐ Ja

8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseSprekker i skjøte mellom betongvegg og annen yttervegg i begge ender av leilighet. Tettet med skum og sparklet over ved innflytting.

9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?☒ Nei☐ Ja

10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei☐ Ja

11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

Beskrivelse2014 juli: Montert nye stikkontakter på kjøkken. Montert nye stikkontakter og data uttak i soverom og stue. Arbeidet utført av Elektris. 2017 august: Montert nye stikkontakt og data uttak i gang. Arbeidet utført av elektriker Michal Horejsi.

Arbeid utført avElektris. Elektriker Michal Horejsi.

Filer

SAMS- Elektris.pdf

SAMS-Michal Horejsi.pdf

11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?☐ Nei☒ Ja

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?☒ Nei☐ Ja

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseSameiet har installert opplegg for lading i felles garasjeanlegg. Ladeboks er ikke montert på p-plass tilhørende leiligheten.

Initialer selger: CME, JTM

2

73

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

2015: Lettvegg i stue, standard dybde, isolert, gipsplater og sponplater på innsiden mot soverom. Veggen flyter over gulv, og er ikke festet gjennom gulv nederst. Lydtett dør med foring. 2022: Oppgradert vegg i ytterbod (mot soverom) med skum, rockwool isolasjon og sponplater. 2020: Fjernet mangelfull parkettgulv på soverom. Lagt inn nytt laminatgulv.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2022: Alle utvendige fasader, lister og rekkverk ble malt av malerfirma Meyer - Mørch. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

Arbeid utført av

Meyer - Mørch

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250167

Tilleggskommentar

Det er kaldras i hjørnesoverommene mot yttervegg. Kabelskjuler-gulvlist langs stuevegg ikke fullført og lukket. Strekker seg ikke langs hele lengden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250167

Initialer selger: CME, JTM

3

74

Initialer selger: CME, JTM

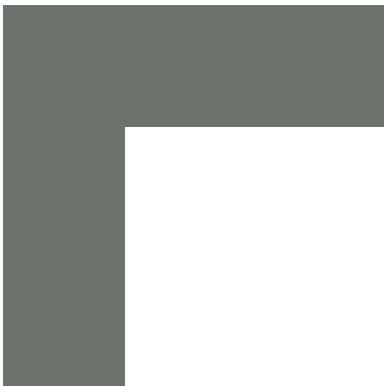
4

75

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Christian Morgan Enger | 565de91c554a74c39a7384b2157f297375d0a9df | 22.05.2025<br>18:11:37 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jin Moc        | c6061c9fe5f832d6cdce02eb8e70e1ad934046a9 | 22.05.2025<br>18:21:54 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1002250167



INNKALLING 2025

Sameiet Brinken 18 & 20

Mandag 24.03.2025 kl. 12:00  
Digitalt årsmøte



- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

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

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

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Brinken 18 & 20

Tid og sted: Digitalt møte på Bonabo

Høringsperiode: 21.03.25 kl 10:00 til 24.03.25 kl 10:00 (Kan stille spørsmål til styret)

Stemmeperiode: 24.03.25 kl 12:00 til 26.03.25 kl 12:00 ( Stemmegivingsperiode)

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

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

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 19.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Samlet honorar foreslås økt med kr 20.000 på bakgrunn av at det har vært et arbeidskrevende år for styret hvor det har gått med mye tid til styrearbeid.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kenneth Lihaug valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Gunvor Strømsheim valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Per Brynildsen valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Kjetil Berg valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av medlemmer til styret

Skal velges nytt styremedlem for 2 år.

Kandidat: Sindre Lilleseth velges som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Valgt ble :

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På gjenvalg Kjetil Berg for 1 år

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Arbeidskapital

|                                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap | 1 085 404        | 1 080 623        |
| B. Endring i arbeidskapital                  |                  |                  |
| Resultat                                     | -491 796         | 159 187          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld               | -151 001         | -154 406         |
| B. Endring arbeidskapital                    | -642 797         | 4 781            |
| C. Arbeidskapital                            | 442 607          | 1 085 404        |
| Spesifikasjon av arbeidskapital              |                  |                  |
| Omløpsmidler                                 | 650 024          | 1 302 024        |
| Kortsiktiggjeld                              | -207 417         | -216 620         |
| C Arbeidskapital                             | 442 607          | 1 085 404        |

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Brinken 18\_20

|                                            | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNEKT                                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Leieinntekt                                |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 1 997 688        | 1 971 590        | 1 996 097        | 2 246 474        |
| Sum leieinntekt                            |      | 1 997 688        | 1 971 590        | 1 996 097        | 2 246 474        |
| Andre inntekter                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 2    | 65 843           | 0                | 0                | 0                |
| Sum annen inntekt                          |      | 65 843           | 0                | 0                | 0                |
| Sum inntekt                                |      | 2 063 531        | 1 971 590        | 1 996 097        | 2 246 474        |
| KOSTNAD                                    |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 11 280           | 9 165            | 9 200            | 11 250           |
| Styrehonorar                               | 3    | 80 000           | 65 000           | 80 000           | 100 000          |
| Driftskostnad                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 50 745           | 57 774           | 70 000           | 60 000           |
| Kostnad eiendom/lokaler                    | 4    | 272 822          | 317 511          | 247 148          | 259 950          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 434 672          | 371 185          | 433 688          | 490 751          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5    | 10 494           | 9 673            | 10 000           | 10 000           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 6    | 10 192           | 6 366            | 9 000            | 8 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 7    | 888 101          | 227 571          | 155 333          | 160 000          |
| Revisjonshonorar                           |      | 6 060            | 5 788            | 7 704            | 8 100            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 67 664           | 64 197           | 67 456           | 70 159           |
| Andre honorar                              | 8    | 11 117           | 40 000           | 0                | 18 000           |
| Kontorkostnad                              |      | 1 685            | 2 526            | 5 000            | 3 000            |
| TV/bredbånd                                |      | 222 984          | 205 799          | 223 000          | 228 000          |
| Kontingenter og gaver                      |      | 3 083            | 2 879            | 2 900            | 3 027            |
| Forsikringer                               |      | 159 818          | 147 871          | 162 658          | 185 248          |
| Andre kostnader                            | 9    | 14 662           | 5 839            | 13 000           | 18 000           |
| Sum kostnad                                |      | 2 245 379        | 1 539 144        | 1 496 087        | 1 633 485        |
| Driftsresultat                             |      | -181 848         | 432 446          | 500 010          | 612 989          |
| FINANSPOSTER                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 52 019           | 47 073           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |      | 361 967          | 320 332          | 349 125          | 350 609          |
| Netto finansposter                         |      | 309 947          | 273 259          | 349 125          | 350 609          |
| Årsresultat                                |      | -491 796         | 159 187          | 150 885          | 262 380          |
| Overført sameiekapital                     |      | -491 796         | 159 187          | 0                | 0                |
| SUM OVERFØRINGER                           |      | -491 796         | 159 187          | 0                | 0                |

Balanse 2024 Sameiet Brinken 18\_20

|                              | Note | 2024    | 2023      |
|------------------------------|------|---------|-----------|
| EIENDELER                    |      |         |           |
| Anleggsmidler                |      |         |           |
| Omløpsmidler                 |      |         |           |
| Fordringer                   |      |         |           |
| Restanser felleskostnader    |      | 3 694   | 3 677     |
| Andre kortsiktige fordringer |      | 3 899   | 3 166     |
| Forskuddsbetalte kostnader   |      | 285 164 | 248 264   |
| Bankinnskudd og kontanter    |      |         |           |
| Innestående bank             |      | 357 268 | 1 046 916 |
| Sum omløpsmidler             |      | 650 024 | 1 302 024 |
| SUM EIENDELER                |      | 650 024 | 1 302 024 |

|                               | Note | 2024       | 2023       |
|-------------------------------|------|------------|------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD          |      |            |            |
| Egenkapital                   |      |            |            |
|                               |      |            |            |
| Opptjent egenkapital          |      |            |            |
| Annen egenkapital             |      | -4 486 715 | -3 994 919 |
| Sum opptjent egenkapital      |      | -4 486 715 | -3 994 919 |
|                               |      |            |            |
| Sum egenkapital               | 10   | -4 486 715 | -3 994 919 |
|                               |      |            |            |
| Gjeld                         |      |            |            |
|                               |      |            |            |
| Langsiktig gjeld              |      |            |            |
| Pantegjeld                    | 11   | 4 929 321  | 5 080 323  |
| Sum langsiktig gjeld          |      | 4 929 321  | 5 080 323  |
|                               |      |            |            |
| Kortsiktig gjeld              |      |            |            |
| Forskuddsbetalt felleskostnad |      | 4 131      | 16 179     |
| Leverandørgjeld               |      | 198 141    | 197 539    |
| Påløpne renter                |      | 1 939      | 2 902      |
| Annen kortsiktig gjeld        |      | 3 206      | 0          |
| Sum kortsiktig gjeld          |      | 207 417    | 216 620    |
|                               |      |            |            |
| Sum gjeld                     |      | 5 136 739  | 5 296 942  |
|                               |      |            |            |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD      |      | 650 024    | 1 302 024  |

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Kenneth Lihaug  
Styreleder

Per Brynildsen  
Styremedlem

Gunvor Strømsheim  
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter  
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk  
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 41 seksjoner.  
Eiendommen er oppført på g.nr 231, b.nr 614 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 2 735,5 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polise nr. 65421259 og polise nr. 66960609.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 945 012   | 964 592   |
| 3601 Innbetalte fellesutgifter      | 202 548   | 202 548   |
| 3609 Leie parkering                 | 96 096    | 96 096    |
| 3618 Leietillegg strøm              | 18 876    | 28 620    |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 222 984   | 203 338   |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 358 213   | 315 352   |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 153 959   | 161 044   |
| Sum                                 | 1 997 688 | 1 971 590 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

|                      | 2024   | 2023 |
|----------------------|--------|------|
| 3999 Andre inntekter | 65 843 | 0    |
| Sum                  | 65 843 | 0    |

Konto 3999: viderefakturerings av diverse renovasjons- og vedlikeholdskostnader til Næring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 11 280 | 9 165  |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 80 000 | 65 000 |
| Sum                                         | 91 280 | 74 165 |

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                                 | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 126 518 | 117 692 |
| 6361 Fast renhold                               | 95 323  | 90 957  |
| 6362 Skadedyrtryddelse                          | 11 350  | 1 892   |
| 6364 Matteleie                                  | 14 369  | 13 707  |
| 6391 Snømåking/strøing/feiling                  | 5 624   | 81 563  |
| 6392 Containerleie/tømming                      | 2 675   | 3 031   |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 16 963  | 8 670   |
| Sum                                             | 272 822 | 317 511 |

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                    | 2024   | 2023  |
|--------------------|--------|-------|
| 6420 Lettstyrt HMS | 10 494 | 9 673 |
| Sum                | 10 494 | 9 673 |

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                       | 2024   | 2023  |
|---------------------------------------|--------|-------|
| 6500 Verktøy og redskaper             | 322    | 0     |
| 6540 Inventar                         | 9 126  | 0     |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0      | 4 216 |
| 6552 Driftsmateriell                  | 744    | 2 150 |
| Sum                                   | 10 192 | 6 366 |

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

|                                                    | 2024    | 2023    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 738 475 | 3 884   |
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 49 375  | 0       |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 3 847   | 2 600   |
| 6610 Andre vaktmestertjenester                     | 0       | 6 156   |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 60 192  | 104 008 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0       | 38 993  |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 1 436   | 1 037   |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 0       | 68 419  |
| 6641 Malerarbeider                                 | 0       | 1 848   |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 34 776  | 625     |
| Sum                                                | 888 101 | 227 571 |

Note 8 - Andre honorarer

|                                         | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 11 117 | 26 875 |
| 6730 Teknisk honorar                    | 0      | 13 125 |
| Sum                                     | 11 117 | 40 000 |

Konto 6714 gjelder bistand ifb. med rådgivning og faktureringer.

Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2024   | 2023  |
|------------------------------|--------|-------|
| 7718 Fellesarrangement       | 712    | 1 175 |
| 7719 Møter, div. styret      | 4 638  | 2 800 |
| 7720 Årsmøte                 | 4 000  | 0     |
| 7770 Betalingskostnader      | 1 051  | 982   |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 1 379  | 0     |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 882  | 539   |
| 7790 Andre kostnader         | 0      | 344   |
| Sum                          | 14 662 | 5 839 |

Note 10 - Egenkapital

|                          | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer | Egenkapital<br>per 31.12 |
|--------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Egenkapital              |                          |           |                          |
| Innskutt egenkapital     |                          |           |                          |
| Opptjent egenkapital     |                          |           |                          |
| Årets resultat           | -3 994 919               | -491 796  | -4 486 715               |
| Sum opptjent egenkapital | -3 994 919               | -491 796  | -4 486 715               |
| Sum egenkapital          | -3 994 919               | -491 796  | -4 486 715               |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Kreditor:              | DNB ASA                       |
| Formål:                | Vedlikehold og rehabilitering |
| Lånenummer:            | 16364172862                   |
| Lånetype:              | Annuitet                      |
| Opptaksår:             | 2021                          |
| Rentesats:             | 7.20 %                        |
| Beregnet innfridd:     | 30.06.2041                    |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 500 000                     |
| Lånesaldo 01.01:       | 5 080 323                     |
| Avdrag i perioden:     | 151 001                       |
| Lånesaldo 31.12:       | 4 929 321                     |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 988 281                     |

Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364172862 | 1            | 285 382           | 285 382         |
|                                                                   | 2            | 141 666           | 283 332         |
|                                                                   | 1            | 131 572           | 131 572         |
|                                                                   | 11           | 129 736           | 1 427 096       |
|                                                                   | 5            | 126 754           | 633 770         |
|                                                                   | 2            | 114 824           | 229 648         |
|                                                                   | 1            | 111 842           | 111 842         |
|                                                                   | 11           | 110 351           | 1 213 861       |
|                                                                   | 6            | 89 473            | 536 838         |
|                                                                   | 1            | 75 978            | 75 978          |

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er selskapets eiere som har et prorisk ansvar/ sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brinken 18 & 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For Sameiet Brinken 18 & 20 |                           |            |
|-----------------------------|---------------------------|------------|
| Styreleder                  | Kenneth Lihaug (sign.)    | 18.02.2025 |
| Styremedlem                 | Per Brynildsen (sign.)    | 18.02.2025 |
| Styremedlem                 | Gunvor Strømsheim (sign.) | 17.02.2025 |



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Brinken 18 & 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brinken 18 & 20 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| Offices in: |              |            |            |
|-------------|--------------|------------|------------|
| Oslo        | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Ålta        | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal     | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen      | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bodø        | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen     | Kristiansand | Straume    |            |

Penneo document key: 2JAEL-N7IQ8-57WW1-M6S4C-ELUVN2-XU0MK



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoer for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-02-19 21:58:59 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 2JAEI-N7IQ8-57WW1-M6S4C-EUVN2-XU0MK

# Årsmelding 2024 - Sameiet Brinken 18 & 20

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kenneth Lihaug  
Styremedlem, Gunvor Strømsheim  
Styremedlem, Per Brynildsen  
Varamedlem med all tilgang, Kjetil Berg

Styret i Sameiet Brinken 18 & 20 består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Brinken 18 & 20 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Brinken 18 & 20 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980524442

Sameiet Brinken 18 & 20 består av 38 boliger og 3 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Brinken 18 & 20 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 65421259. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Brinken 18 & 20 har p.t. ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret har bestilt nytt system for HMS-plan og vil prioritere dette arbeidet framover.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak kontroll av el-anlegget i garasjen.
- Tiltak fjernet råttent treverk i hageområdet.

## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter siden forrige årsmøte og arbeidet har i 2024 og 2025 blant annet vært knyttet til følgende saker:

- Etablering av nytt elbil-ladeanlegg i felles garasje. Etter noen oppstartsutfordringer fungerer anlegget nå tilfredsstillende.

- Skifte av gulv på takterrasser samt defekte takvinduer for å hindre ytterligere vannlekkasjer.

- I forbindelse med uønsket atferd og støyproblemer ved gjesteparkeringsplassene våre er vi i dialog med Tøyen Factory for å finne en felles løsning. Styret har også tatt initiativ for dialog med Politiet angående dette.

- Kostnader tilbake i tid knyttet til snømåking av felles parkeringsområde har blitt fordelt mellom Tøyen Factory, næringsdelen i sameiet og beboerdelen. Vi jobber videre for å få til en avtale som sikrer årlig fakturering.

- Det er skiftet sylinder i hovedlåsene både i Brinken 18 og 20.

- Det er laget rutiner for oppgaver som styret utfører, og det forventes å lette framtidig arbeid og gjør styret mindre avhengig av enkeltpersoner.

- Det ble gjennomført dugnad 6. mai 2024 med bra oppmøte. Hyggelig å se nye fjes som deltar på dugnad i sameiet. Det er viktig at vi alle tar ansvar for fellesområdene våre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_  
Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_  
I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_  
E-postadresse: \_\_\_\_\_  
Telefonnummer: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_(sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

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

VEDTEKTER  
FOR BRINKEN SAMEIE

1.

Navn

Boligsameiets navn skal være Brinken Sameie.
2.

Eierforhold

Sameiet består av 38 eierseksjoner under gnr. 231 , bnr. 614 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameiebrøken.

Boligseksjonseieren har eksklusiv bruksrett til

- bolig med tilhørende balkong/terrasse

- garasjeplass

- bod

alt i henhold til kjøpekontrakt.

- Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr. 9-17.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer.

3.

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen gnr. 231, bnr. 614 i Oslo kommune.

4.

Medlemmenes rettigheter og plikter

a)

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, (LOE), samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Forøvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b)

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for

-vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen/forretningen

-elektriske ledninger fra og med boligen/forretningens sikringsboks

-hele inngangsdøren til den enkelte bolig/forretning og

-alle boligens/forretningens vinduer, ut- og innside

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Unntatt er arealet foran næringsseksjonen (se vedlagte kart), som skal vedlikeholdes og drives av næringsseksjonen.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning

c)

Sameiets driftsutgifter deles først mellom næringsdelen og boligdelen slik

|                                                    |            |              |
|----------------------------------------------------|------------|--------------|
|                                                    | Boligdelen | Næringsdelen |
| Kommunale avgifter minus renovasjon                | 70%        | 30%          |
| Drift og vedlikehold av bygninger                  | 90%        | 10%          |
| Forretningsførsel og revisjon av sameiets regnskap | 90%        | 10%          |
| Huseierforsikring                                  | 70%        | 30%          |
| Styrehonorar                                       | 90%        | 10%          |
| Vedlikeholdsfond og diverse kostnader              | 90%        | 10%          |

Andre kostnader blir å belaste direkte på den delen som utgiften knytter seg til.

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



Side 1

98

99

Boligdelens kostnader, dvs. andel av ovennevnte samt tillegg for direkte kostnader som drift og vedlikehold av heis, snøbrøyting og strøing av boligdelens utearealer mm, deles med 0,4% pr garasjeplass (i alt 11,2%) og resten pr seksjon fordelt etter sameiebrøken.

5. Årsmøter

- a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE.
  - b) Hver seksjon har en stemme, og næringsseksjonen har 19 stemmer.
  - c) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 12 av de stemmeberettigede sameiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
  - d) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
  - e) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.
- 0 Ordinært årsmøte skal behandle:
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
  2. Disponering av overskudd/dekning av tap
  3. Budsjett
  4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
  5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
  6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
  7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

6. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst en tiendedel av sameiere krever det.

7. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 4c.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomite.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

8. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

9. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 4 c). Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

10. Vegetasjon/beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m m ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearelene skal opparbeides og stilles på en forsvarlig måte.

11. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

12. Garasje

a) Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

b) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# Nabolagsprofil

Brinken 20 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Kampen<br>Linje 60               | 2 min<br>0.2 km  |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 7 min<br>0.6 km  |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19    | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>1.8 km |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser       | 6 min<br>0.4 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser        | 7 min<br>0.5 km  |
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)<br>120 elever, 10 klasser   | 10 min<br>0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser      | 8 min<br>0.7 km  |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser  | 17 min<br>1.5 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Hersleb videregående skole                             | 16 min           |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 73/100

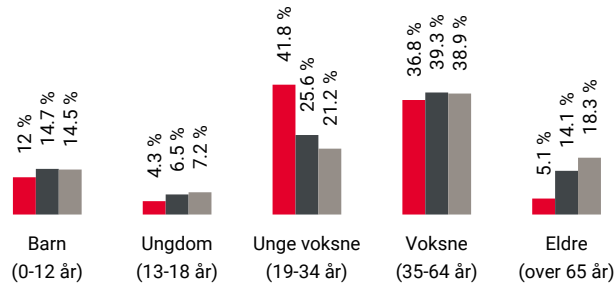


Naboskapet  
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene  
Bra 54/100

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Nedre Tøyen/Nedre Kampen | 3 857     | 2 218         |
| Oslo og omegn            | 999 185   | 490 708       |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Ullensakergata barnehage (1-5 år)<br>26 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Hola barnehage (0-5 år)<br>32 barn           | 3 min<br>0.2 km |
| Hurdalsgata barnehage (1-5 år)<br>28 barn    | 4 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Coop Prix Kampen<br>Post i butikk, PostNord | 1 min<br>0.1 km |
| Rema 1000 Jordal                            | 5 min           |

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

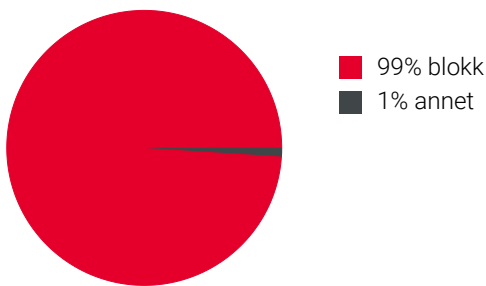


Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Sverresgate park balløkke<br>Ballspill | 2 min<br>0.2 km |
| Kampen skole<br>Aktivitetshall         | 5 min<br>0.3 km |
| SATS Kampen                            | 9 min           |
| Tøyen Fitness og Tr.senter             | 10 min          |

## Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

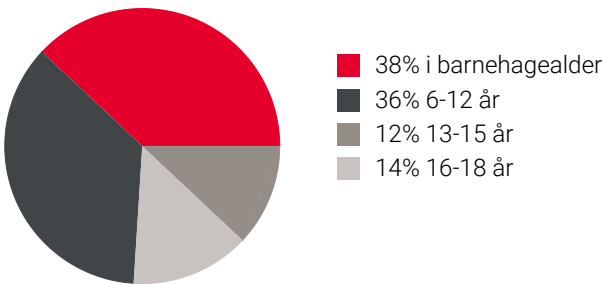
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Tøyen Torg         | 5 min |
| Boots apotek Tøyen | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



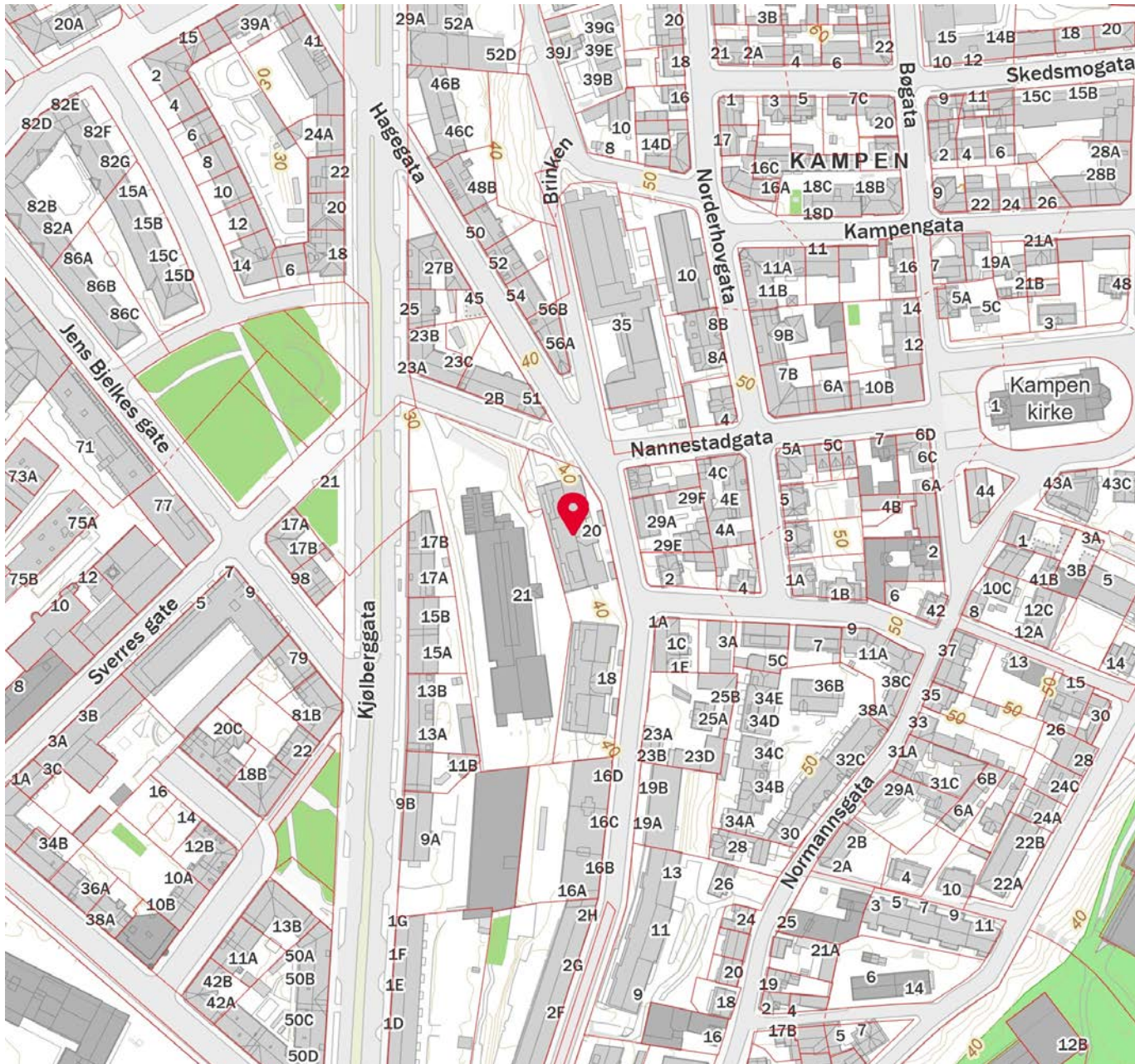
## Familiesammensetning



|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 0%                       | 55% |
| Nedre Tøyen/Nedre Kampen |     |
| Oslo og omegn            |     |
| Norge                    |     |

## Sivilstand

|               | Norge   |
|---------------|---------|
| Gift          | 19% 33% |
| Ikke gift     | 71% 54% |
| Separert      | 9% 9%   |
| Enke/Enkemann | 1% 4%   |



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Notater



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

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

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

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

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

**9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brinken 20  
0654 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Martine Østdahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 81 778  
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende  
  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brinken 20  
0654 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Martine Østdahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 81 778  
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

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