

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



Partner / Eiendomsmegler
Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538
E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

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

UNIK OG SJELDEN MULIGHET!

Drømmer du om hus, men ønsker ikke flytte ut av byen? Da må du sjekke ut denne unike boligen i Brinken 29E!

Denne sjeldne perlen kombinerer historisk sjarm med moderne bo-komfort. Opprinnelig en stallbygning, er boligen omgjort og vedlikeholdt med respekt for byggets særpreg. Her får du en lys og åpen planløsning som skiller seg ut. Spennende utforming, store rom og gode muligheter for kreativ innredning - Her vil du trives.

- Kvaliteter:
- Trehus i idyllisk omgivelser
 - Solrik terrasse
 - Lys og innbydende standard
 - Inneholdsrik planløsning med ulike soner
 - Kort avstand til "alt"
 - Perfekt for deg som ønsker et hjem utenom det vanlige, med karakter og sjel

Sameiet ligger i hjertet av Kampen, og er kjent for sitt trivelige og urbane bomiljø. Her har du trygge og barnevennlige omgivelser!

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	66
Om eiendommen	70
Tilstandsrapport	86
Egenerklæring	113
Energiattest	136
Nabolagsprofil.....	143
Forbrukerinformasjon	150
Budskjema	151

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 13 500 000,-	Soverom:	5
Fellesgjeld:	Kr 1 123,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 338 870,-	Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 41
Total ink omk.:	Kr 13 839 993,-	Snr.	7
Felleskostn.:	Kr 5 071,-	Oppdragsnr.:	1002250240
Selger:	Trude Marstein		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1892		
BRA-i/BRA Total	182/182 kvm		
Tomtstr.:	671 m²		



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere leiligheten?

August 2013.

Hva var avgjørende for valget deres?

Først og fremst plass og antall soverom! Jeg og min daværende samboer hadde to barn hver og et femte på vei, og ved bruk av et gjennomgangssrom fikk alle fem barna hvert sitt soverom, i tillegg til vårt. Det er

en spennende planløsning med flere deler, tre bad pluss gjestetoalett, takvinduer og deilig veranda. Hybeldelen har jeg i perioder leid ut på heltid, og i det siste på airbnb. Jeg tjente 160 000 i fjor, og 27 000 bare i juni i år.

Det er praktisk med fleksibiliteten, at man kan benytte den som ekstra soverom, gjerne til en

tenåring, eller leie den ut dersom man har behov for ekstra inntekt. Praktikantdel kan den også benyttes som. Det er også praktisk med den digre entreen, og at boligen ligger på bakkeplan. Vi trillet barnevogn ut og inn, og det er plass til skismøring og sykkelreparasjoner. Vi liker også godt bakgården, med hyggelige naboer med liten utskiftning. Port som kan lukkes så barn ikke løper ut på veien.

Deretter beliggenhet. Kampen har et suverent oppvekstmiljø, barna beveger seg fritt fra før skolealder. Det meste av fritidsaktiviteter befinner seg i en bitte liten radius. Det er lite biler og mye grønt, og hyggelige kafeer og restauranter både på selve Kampen og i området rundt: Galgeberg, Vålerenga, Tøyen. Dessuten: gangavstand til sentrum, og til Sørenga. Det nye torget utenfor kirka er flott, og jeg liker også godt Tøyen torg, med

bibliotek, restauranter og butikker. Nå er også det nye Tøyenbadet ferdig, dit er det gangavstand. Samt et kvarter å gå til Tøyen togstasjon, der Gjøvik-banen tar deg rett i marka på få minutter. Og så er det ti minutter å gå til Botanisk hage, med zoologisk og geologisk museum og det nye klimahuset.

Hvorfor skal dere flytte?

Leiligheten har blitt for stor for oss, etter hvert som de eldste barna har flyttet ut. Men vi flytter bare 250 meter, vi vil bli boende på Kampen!

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Spisestueplassen med de store vinduene og utsyn til gata utenfor, takhøyden under takvinduene og lyset fra dem, og den store verandaen. Og omgivelsene, men de flytter vi ikke fra!

Hvordan er naboene?

Naboene er veldig hyggelige og hjelpsomme, noen har små barn, noen har katt eller hund. Vi har en messengertråd der vi informerer hverandre om diverse og ber om hjelp – til kattepass og andre praktiske ting. Vi har årlig dugnad med pølsegrilling.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

De siste årene har vi brukt drøyt 21 000 KWH i året. Det er en stor leilighet, og det er ikke vedfyring her.

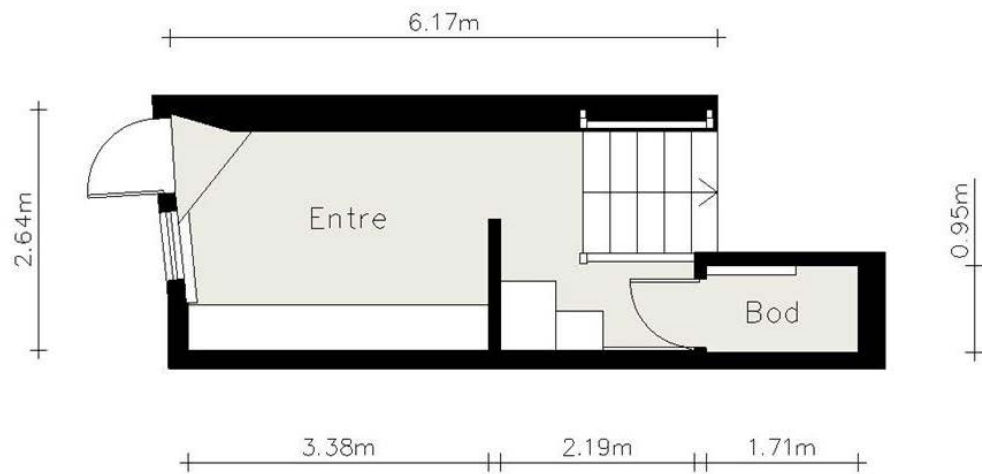
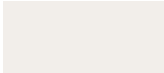
Hva har dere likt best med området?

At det er mye folk ute, overalt! Hyggelige folk. Og som nevnt, veldig fine parker og lekeområder for barn, og gangavstand til det meste.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er mye sol i bakgården, der vokser det urter og bær, noen år har det vært dyrking av grønnsaker også. Det er bord og benker til felles bruk. På verandaen er det sol fra tolv-ettiden og til rundt åtte-ni om sommeren.





Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme. Snare Boligvurdering tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og evt. m obler er kke nadvendigvis basert p den faktiske innredningen, og er kun ment a gi en oppfatning av boligens muligheter.

Prosjektinformasjon			
Brinken 29E, 0654 Oslo	0. m. l.	8. m. l.	Selesjonstid
201	41	7	
Hvordan bruke			
 Snare Boligvurdering	Planskisse	Inngangsplan	

INNGANGSPLAN

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



VELKOMMEN INN!

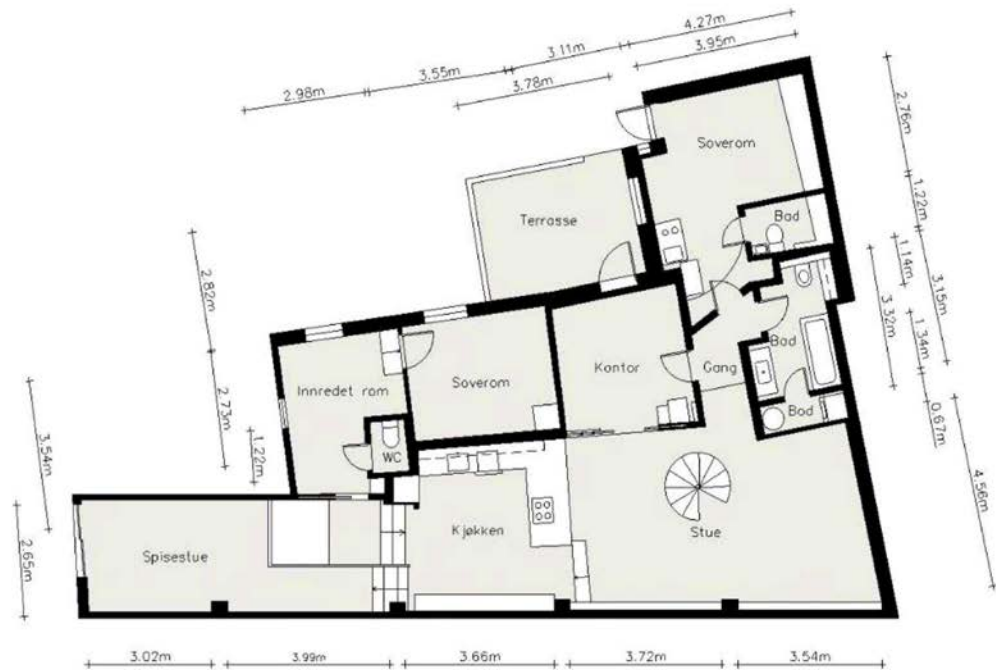
Første møte med boligen er en lyst og innbydende entrè. Her kan sko plasseres og yttertøy henges opp.

Entreen er praktisk med fliser som tåler søle, snø og småbarnsføtter. I tilknytning til entrèen er det en praktisk, innvendig bod.



HOVEDPLAN 1.ETG

1. etasje



Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme, Pro Tax as tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og evt. møbler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Dato:	Rev.:	For Pro-Tax as:
08-08-2025	0	Matthew S. Aakerøy
Dette dokumentet er utarbeidet av Pro-Tax as som ikke er et oppdragsdokument. Planskissen er kun indikativ, og det er ikke garantert at den er korrekt. Pro-Tax as tar ikke ansvar for evt. feil. Dette dokumentet skal kun benyttes til å gi en oppfatning av boligens muligheter, og det er ikke garantert at den er korrekt.		
Prosjektadresse:		G.n
Brinken 29 E, 0654 Oslo		
Hjemmelshaver:		
Marstein Trude		
 Pro-Tax as TAKST & PROSJEKTKONSULT		Planskisse

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



STUE



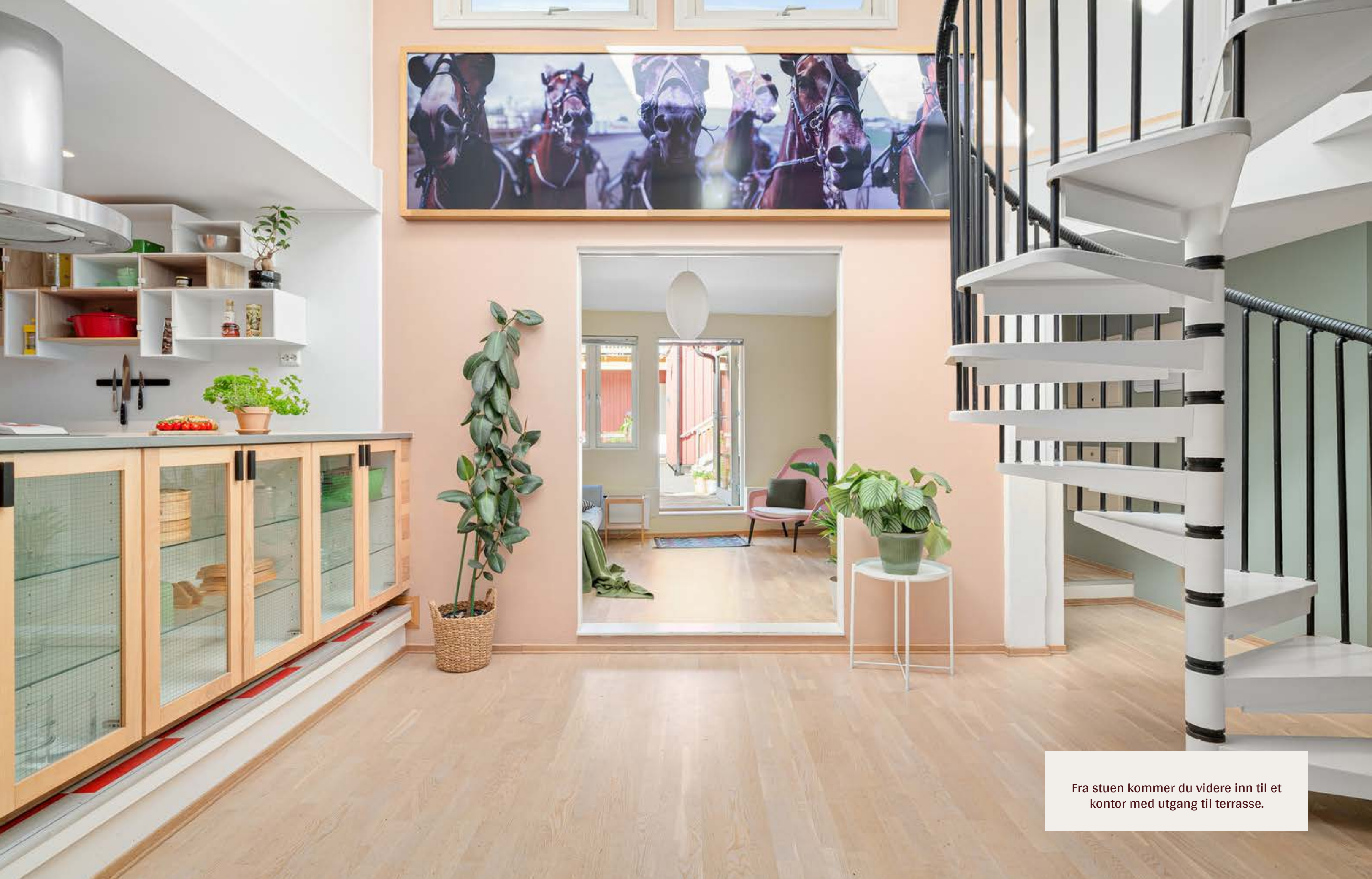
STUE

Opp trappen fra gangen venter en moderne og åpen planløsning med naturlig flyt mellom de sosiale rommene. Her har du mulighet til å bo i et av Oslos mest ettertraktete nabolag med kort vei til sentrum og en rekke fasiliteter rett utenfor døren.

Stuen har god plass til en stor sofa og TV-benk, som gjør stuen perfekt for både avslapning og underholdning.

Med en bokhylle som strekker seg fra gulv til tak langs hele veggen, kan du organisere bøker, dekor og minner på en elegant måte.

Trappen midt i huset er både praktisk og estetisk. Et kult designelement som skaper en moderne atmosfære i hele boligen. Den åpne løsningen gir deg varierte bruks- og møbleringsmuligheter.



Fra stuen kommer du videre inn til et kontor med utgang til terrasse.



KONTOR

Et rom med dobbel funksjon: kontorplass for produktive dager og en rolig lese krok, med enkel tilgang til terrassen ute.





TERRASSE



SOLRIK TERRASSE

Nyt morgenkaffen eller sene sommerkvelder på denne solrike terrassen, skjermet av sjarmerende trehus med frodige klatreplanter og trær.

Terrassen er på 11 kvm med eget vannuttak som gjør det enkelt å vanne plantene og holde uteområdet frodig. God plass til en hyggelig sittegruppe hvor du kan invitere venner og familie på grilling.

Dette blir som et ekstra rom i sommerhalvåret, her får du virkelig din egen oase midt i byen. På siden av terrassen finner du egen inngang til delen av boligen som kan leies ut.





Sameiet har også felles sittegrupper
for beboerne, perfekt for større
samlinger.



KJØKKEN

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger som gjennomgangsrom midt i huset, som skaper en åpen og sosial flyt mellom rommene. Perfekt for både matlaging og hyggelige samtaler.

Flott kjøkken med profilerte fronter i heltre og steinkomposit benkeplate. Et lekent uttrykk med røde/hvite linoleumsfliser på gulv gir rommet liv og karakter samt varmekabler i gulv.

Platetopp og stekeovn er integrerte i innredningen. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass, noe som gjør det til et perfekt rom for både hverdag og selskap.





SPISESTUE



HYGGELIG SPISESTUE

Noen få trappetrinn opp kommer du til spisestuen som gir en fin adskillelse, mens det store vinduet fra gulv til tak rammer inn utsikten og fyller rommet med lys.

Her er det plass til alle rundt bordet med en romslig spisegruppe som inviterer til lange, hyggelige måltider.



SOVEROM I

Soverom I er i dag brukt som kontor med garderobeskap og har praktiske varmekabler i gulv. Det rommer fint en seng og tilhørende soveromsmøblement. Fra rommet kommer du videre inn til soverom II og et toalettrom.

SOVEROM II

Soverom II har god plass til en stor dobbeltseng og garderobeløsning. Det er også plass til en pult i hjørnet, perfekt for hjemmelekser.





TOALETTROM

Praktisk toalettrom ligger lett tilgjengelig i tilknytning til to soverom, og gjør hverdagen både enkel og funksjonell.



BADEROM

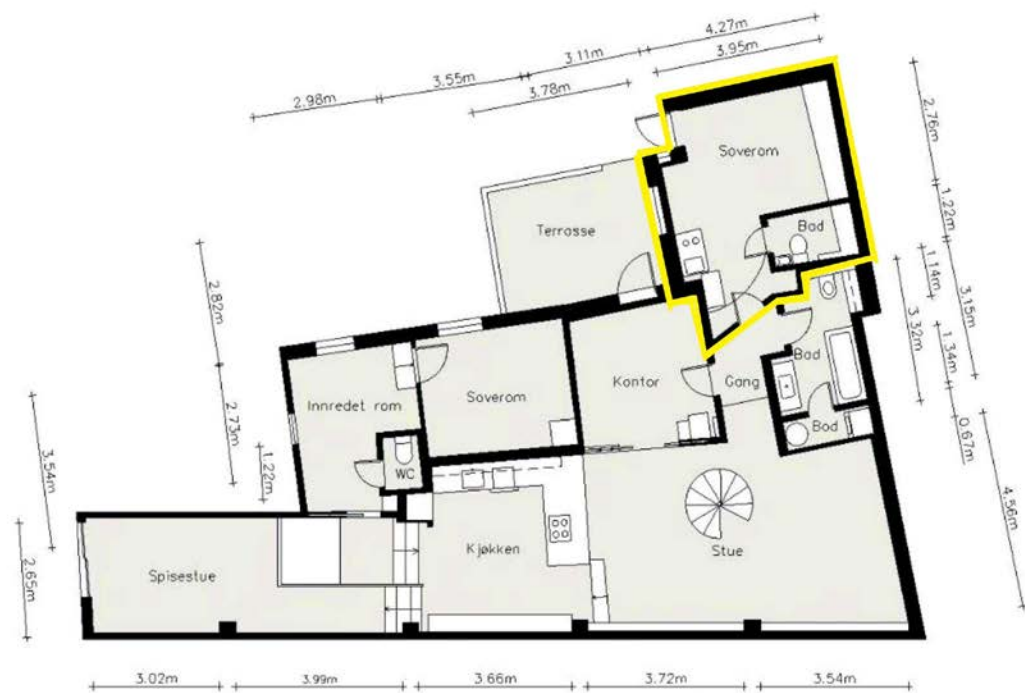


BADEROM

Badet i 1.etg fra 2019 ligger lett tilgjengelig ved stuen. Lyst og fint baderom med varme i gulvfliser.

Badet er utstyrt med skap, veggfestet klosett, innfliset badekar og servant. Det er et praktisk vaskerom i tilknytning til badet med opplegg for vaskemaskin.





Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme, Pro Tax as tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og evt. møbler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Dato:	Rev.:	For Pro-Tax:
08-08-2025	0	Matthew S
Pro-Tax as dokumenter er utarbeidet av Pro-Tax as som del av en oppdrag som utføres på vegn av kunden. Pro-Tax as dokumenter er utarbeidet på basis av informasjon som er gitt av kunden. Pro-Tax as dokumenter er utarbeidet på basis av informasjon som er gitt av kunden. Pro-Tax as dokumenter er utarbeidet på basis av informasjon som er gitt av kunden.		
Prosjektadresse:		
Brinken 29 E, 0654 Oslo		
Hjemmelshaver:		
Marstein Trude		
 Pro-Tax as TAKST & PROSJEKTKONSULT		Plt

SKATTEFRI INNTEKT

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



Praktisk og inntektsgivende



Denne delen er utmerket for gjester eller ungdom med behov for litt privatliv. God plass til sovesofa, spisebord og kjøkkenløsning. Det er også varmekabler i gulv.

Nåværende eier har leid ut denne delen for ekstra inntekt, megler har ikke tilgang til dokumentasjon som bekrefter at boligen er godkjent for utleie.

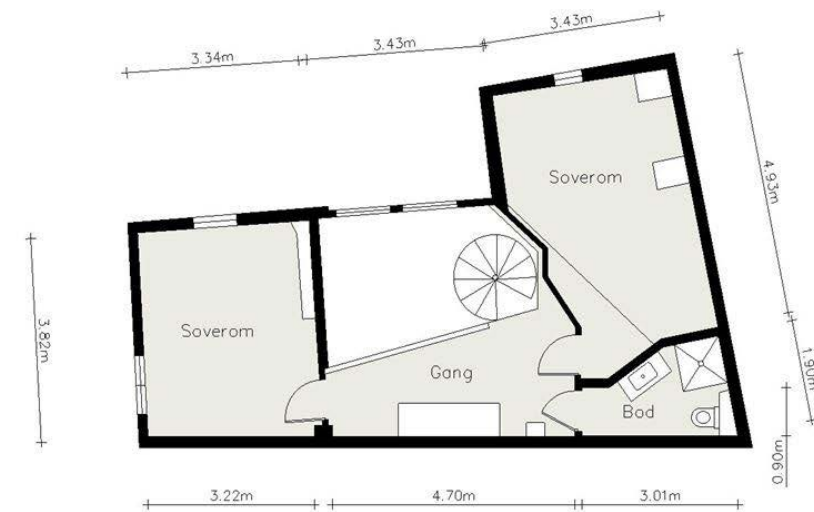
Over badet er det bygget en hems med mulighet for ekstra sengeplasser og gode oppbevaringsmuligheter. Spesielt gøy for de unge!

Badet holder eldre standard og må påregnes totalrenovert – en gyllen mulighet til å bygge nytt etter egen smak og stil.



2.ETG

2. etasje



Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme. Snare Boligvurdering tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og evt. m obler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plan 2 Plan 2 er et planlagt område i den nordlige del af kommunen. Det er et område, der er udpeget som et område, der skal udvikles til et område, der kan rumme en række forskellige typer af aktiviteter. Det er et område, der er udpeget som et område, der skal udvikles til et område, der kan rumme en række forskellige typer af aktiviteter.			
Postkøbsadresse: Banken 29E, 0654 Oslo Er jernbanestation:	G.nr./J. 231	B.nr./J. 41	Sejlsnummer: 7
Manstein Trude			
 Små Sørgundering	Planskisse		Plan 2

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



Trappen tar deg naturlig videre opp i 2. etasje, og skaper en god flyt mellom etasjene.



Lys fra takvinduene gir liv til rommet gjennom hele dagen og forsterker den gode romfølelsen.



SOVEROM III

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord.

Her er det gode muligheter for å skape smarte oppbevaringsløsninger med både kommodeløsning og garderobeskap.



BADEROM

Badet i 2.etg er fra 2013 med varme i gulv. Badet er utstyrt med dusjdører i herdet glass, servant og veggfestet klosett.



Soverom IIII

Soverom IIII er lyst og i dag benyttes som barnerom. Her er det god plass til en stor seng, pult og masse leker.

En nøytral og behagelig fargepalett gir rommet en lun stemning og passer til de fleste stiler.

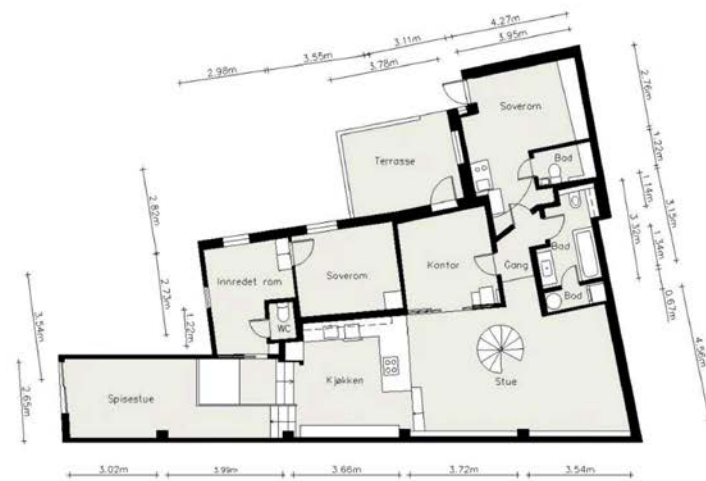




Smart planløsning med gang som binder soverommene sammen – gir god flyt i etasjen og oppbevaring.

Plantegning

1. etasje

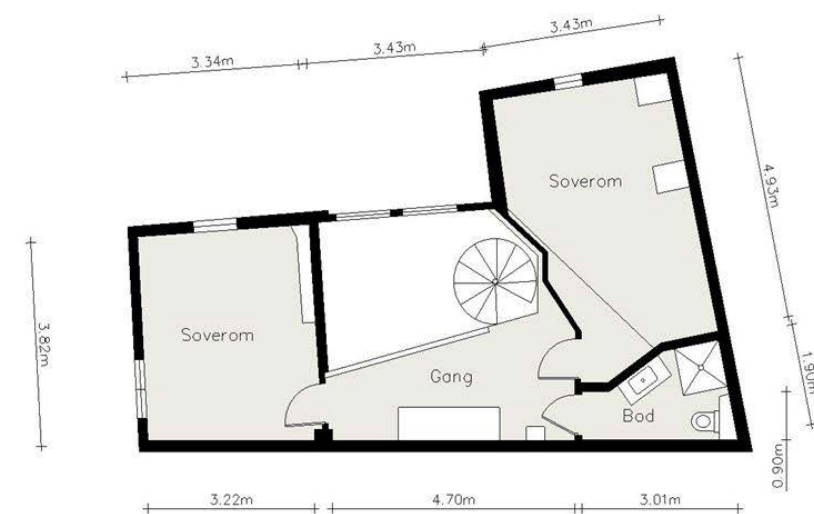


Plansklassen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme. Pro Tax as tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og evt. møbler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

[illegible]

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

2. etasje



Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme. Snare Boligvurdering tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og evt. m obler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

[illegible]

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: 182 m²
BRA totalt: 182 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 15 m² Inngangsplan. Entré og bod.

1. etasje
BRA-i: 127 m² Stue/kjøkken/soverom, Spisestue, Soverom/kontor, Bad (mindre bad), Bad (større bad), Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Innredet rom.

2. etasje
BRA-i: 40 m² Soverom, Soverom 2, Mesanin, Bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
11 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet fra arealskanning utført av Pro-Tax AS, og er ikke kontrollert av undertegnede. Hentet fra Pro-Tax AS sin måling: "Den aktuelle eiendommen er skannet med laserskanner (LiDAR) Matterport Pro3 (kl. 1IEC 60825-1:2014), målenøyaktighet oppgitt fra produsent på +/- 0,2% på 10 m. Planvisning av boligens digitale tvillingen er importert til AutoCad/Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. Det er utarbeidet egne dokumenter som illustrerer målinger/avgrensninger ifm skråtak og/eller andre begrensninger av måleverdige areal.". Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Krav for rom til varig opphold:
Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i enkelte av rommene. I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene fullt ut i alle rom. Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i 2. etasje.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
671 m²

Beliggenhet
Kampen 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. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. 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.

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.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området. Men også eneboliger, tomannsboliger og småhus/trehus.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Heibergløkka barnehage
Kampen kunstbarnehage
Avd Sons Gate
Sommerfryd barnehage (1-5 år)

Tøyen skole (1-7 kl.)
Kampen skole (1-7 kl.)
Vahl skole (1-7 kl.)
Jordal skole (8-10 kl.)
Sofienberg skole (8-10 kl.)
Hersleb videregående skole
Etterstad videregående skole

Skolekrets
Sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Tøyen i Kjølberggata (Linje 20, 60)
T-bane fra Tøyen og Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5)
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31)
Trikk fra Lakkegata skole (Linje 17)
1.0 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Daniel Snare

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG
Enebolig med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Majoriteten av vinduene er produsert i 2013. Enkelte vinduer er uten datomerking. Terrassedøren er produsert i 2013. Ytterdører er uten datomerking.

INNVENDIG
Etasjeskiller i trebjelkelag. Parkett og linoleumsfliser på gulv. Sparklet/pussede og malte overflater på vegger. Sparklet/pussede og malte overflater i himling. Himlingshøyde ca. 2,34 meter, målt i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
På badet i praktikantdelen er det noe jeg tror er svertesopp, men ingen lukt. Det er også noe langs fugen på badet som ble pusset opp i 2019.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse Daglig leder John-Fredrik Bråthen Badet ble utvidet, pigget ut, og lagd helt nytt. Alt skiftet ut. Arbeid utført av Hurtigrenovering.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Alt ble tatt fra bunnen av.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
I praktikantdelen har det vært noe problemer med fukt fra bakenforliggende fjellvegg. Ikke omfattende, men noe svertesopp.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Jeg hadde en taklekkasje i rommet innenfor verandaen for tre år siden. Skaden er utbedret, og hele taket sjekket, og det er tørket og skiftet ut materiale og pusset opp innvendig.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Det kom rotter opp under kjøkkenvasken i 2020. Jeg pusset opp kjøkkenet grundig, det ble lagt grus og betong, og problemet er borte. Før det hadde jeg problemer med maur hver vår, men dette problemet forsvant med betongen. I praktikantdelen kan det komme noe maur om våren, men det er lett å fprhondre ved å legge ut maurbokser.

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. Beskrivelse Omfattende gjennomgang ble foretatt av ELEktrikergruppen i 2014. Småarbeider senere er foretatt av Kampen Elektriske, og i regi av Hurtigrenovering. Arbeid utført av Elektrikergruppen.

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

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Tidligere nevnt: En lekkasje i taket innenfor verandaen. Omfattende utbedring utvendig, og deretter innvendig. Arbeid utført av MSH Bygg AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Det hører en hybeldel til. Denne har jeg leid ut i flere år. I det siste har jeg drevet med airbnb-utleie.

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?
Dette har jeg beskrevet tidligere, jeg hadde rotter og maur på kjøkkenet, som forsvant etter omfattende oppussing med grus og betong. Så å si alle vinduene ble skiftet ut i 2014, av Tindevindu. Jeg har åpnet opp mellom stue og det soverommet som ligger ut mot verandaen, og satt inn skyvedører. Jeg har også satt inn verandadør mot verandaen. Alt dette av faglærte (N-M Bygg AS).

Standard

INNGANGSPARTI
Fliser på gulv. Det er i følge eier varmekabler på gulv i entreen.

HOVEDPLAN 1.ETG
Spindeltrapp i trekonstruksjon. Glatte innvendige dører. Gjennomgående parkett på gulv sett bort fra baderom.

TERRASSE:
Terrasse i trekonstruksjon på 11 kvm.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronteri heltre. Benkeplate i steinkompositt. Nedfelt kum i rustfritt stål. Ifølge eier er kjøkkenet fra 2020. Integrerte hvitevarer er platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Varmekabler i gulvfliser ifølge eier.

BADEROM:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2019. Fliser på gulv og vegger. Badet er ustyrt med skap med glatte fronter, veggfestet klosett med innebygget sisterne, innfliset badekar og servant. Praktisk opplegg for vaskemaskin i rommet bak badekaret. Elektrisk avtrekksvifte. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter fra 2013.

KJØKKEN 2:
Kombikjøkken med koketopp, kjøleskap og skyllekum. Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Kokeplate

BADEROM 2:
Badet er av eldre dato, men nøyaktig alder er ukjent. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv, klosett og servant er montert. Våtrommet må totalrenoveres.

TOLAETTROM VED INNREDET ROM::
Fliser på gulv og vegger i brystningshøyde. Sparklet og malte plater for øvrig. Rommet er utstyrt med servant i helstøpt plate og klosett.

2.ETG
BADEROM 3:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2013. Fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med skap med glatte fronter, dusj med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne. Elektrisk avtrekksvifte.

TILSTANDSGARDER
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 OG TG3.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2:
Utvendig taktekking: Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig nedløp og beslag: Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer. Det er avlassninger i beslag/kilrenne mellom takene. Avlassninger øker muligheten for korrosjon som kan kreve tiltak.

Utvendig veggkonstruksjon: Det er ikke montert vannbord over ytterdøren. Dette øker muligheten for at regn kan trekke inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skade. Kledningen er plassert for nær terrenget enkelte steder. For å unngå fuktpåvirkning anbefales det vanligvis en avstand på minst 0,3 meter mellom kledningens underkant og terreng. I områder med lite slagregn kan noe mindre avstand aksepteres, men den bør ikke være under 0,1 meter. I dette tilfellet er avstanden for liten, noe som gjør kledningen mer utsatt for fuktopptak, råte og andre fuktrelaterte skader over tid.

Utvendig vinduer: Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for en justering. Pakninger på enkelte vinduer har slitasje og har behov for fornying.

Utvendig dører: Terrassedøren er noe hard å åpne/lukke og har behov for en justering. Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt dørene. Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

Innvendig innvendige trapper: Spindeltrapp: Det er noe slark i rekkverket og en spile til rekkverket er løsnet. Trapp mellom spisestue og kjøkken. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Innvendig innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Innvendig andre innvendige forhold: Det er registrert en skade på parketten utenfor det ene badet i 1. etasje. Det er ikke tilfredsstillende fallsikring av vinduer som kan åpnes ved spisestuen. Forholdet må sees i sammenheng med personsikkerhet. Det er svertesopp på innsiden av ytterveggene i stue/kjøkken (del som tidligere har vært leid ut). Svertesoppen kan være et resultat av kondens fra fuktig luft grunnet begrenset ventilerings og/eller fuktpåkjenninger fra utsiden.

Tekniske installasjoner avløpsrør: Stakeluke er ikke registrert. Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.

Tekniske installasjoner ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Det mangler avtrekk i wc.

Tekniske installasjoner varmtvannstank: Det er ingen sluk i rommet, og terskel begrenser mulighet for drenering av drypp fra sikkerhetsventil og lekkasjer mot sluket.

Tekniske installasjoner elektrisk anlegg: Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: Manglende samsvarserklæring på enkelte arbeider og avvik ved kursfortegnelsen.

Tomteforhold terrengforhold: Fall er i hovedsak langs med boligen, men enkelte partier har ikke tilfredsstillende fall hvor vann kan samle seg langs ytterveggen. Kjøkken hovedplan 1. etasje stue/kjøkken/soverom - overflater og innredning: Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Kjøkken hovedplan - 1. etasje stue/kjøkken/soverom avtrekk: Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Bad hovedplan 1. etasje (større bad) overflater vegger og himling: Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

Bad hovedplan 1. etasje (større bad) overflater gulv: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

Bad hovedplan - 1. etasje (større bad) sluk, membran og tettesjikt: Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen. Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG2.

Bad hovedplan - 1. etasje (større bad) sanitærutstyr og innredning: Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert. Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje. Det er ingen sluk i rommet ved opplegg for

vaskemaskin. Dersom en lekkasje skulle oppstått, vil ikke vannet dreneres direkte mot sluket.

Kjøkken hovedplan - 1. etasje stue/kjøkken avtrekk: Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Bad 2. etasje overflater vegger og himling: Det er noe riss i flisefuger i enkelte hjørner. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Bad 2. etasje overflater gulv: Det er registrert riss i flisefuger. Riss skyldes normalt bruksslitasje. Det er registrert bom (hulrom mellom flis og underlag). Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet.

Bad 2. etasje sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3: Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Det er registrert råteskader i terrassebord. Råteskader terrassebord må skiftes ut.

Bad hovedplan 1. Etasje (mindre bad): Det er ikke tilfredsstillende membran på vegger i dusjonen. Den ene veggen i dusjonen er pusset og malt fjell, men uten vanntett sjikt. Dette øker muligheten for at vannskade kan oppstå. Det er svertesopp på veggen i rommet. Høydeforskjellen mellom slukrist og topp gulv ved døren er lavere enn 25 mm.

Dette øker muligheten for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Det er fall på gulvet, men fallforholdet er ikke fullt ut tilfredsstillende. Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Spesialrom 1. Etasje toalettrom overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Manglende ventilasjon øker fuktbelasninger og kan gi redusert luftkvalitet. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk i henhold til NS3600.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT: Utvendig takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med innvendige skråhimlinger, uten inspeksjonsmulighet for å kartlegge konstruksjonsoppbygning. Det har ikke vært mulig å undersøke konstruksjonen og den er derfor ikke tilstandsvurdert.

Tekniske installasjoner andre VVS-installasjoner: Sprinkelanlegg er montert i boligen. Sprinkelanlegget er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da dette er utenfor oppdragets omfang og undertegnede ikke har kompetanse på området.

Tomteforhold fuktsikring og drenering: Det er ukjent om boligen har dreneringssystem, da boligen har støpt betongplate på mark, og det er ikke sett tegn til dreneringsplater eller lignende.

Tomteforhold grunnmur og fundamenter: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
ELEKTRISK ANLEGG
24.10.23
Beskrivelse av anlegget:
Montent ny regulator for varmekabel gulv stue hybel.
Festet stikk sue/vsofa hovedbolig.
Moment ny komfyrvakt i hovedbolig.
Moment ny lysbryter for taklys hoved soverom 2. etg. og remontere trafo lader.

24.10.23
Beskrivelse av anlegget:

Feilsøk halv spenning på anlegget. Løs klemme på kurs 8.
Tilkoblingskrue defekt pa automat kurs 8.
Byttet automat kurs 7 (vangang) og automat 8 automat kurs 8.

24.10.23
Beskrivelse av anlegget:
Feilsøk manglende spenning 1 fas samleskinne.
Tilskrudd løs kobling kurs 7.
Byttet automat kurs 7.
Målt spenning ok.

25.06.2019
Arbeidsbeskrivelse
Se beskrivelse pa faktura.
Anleggsbeskrivelse
Gjelder for
Oppgave til bad
Ble lagt ny 600w varmekabel som blir styr med termostat i gangen
5x sq juster spot
1xdobbel stikk til forbruk
Koblings punk bak spill
Oppgave til vvb med egen kurs
Oppgave til vaskemaskin med egen kurs
Oppgave til tenn med egen kurs
Det ble brukt eksisterende kurs til anlegget.

Parkering
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/>

Solforhold

I følge eier er solforholdene på terrassen fra ca. 12/13-tiden til rundt 20/21-tiden på kvelden (om sommeren).

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83340371

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energikarakter

G

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 13 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt for seksjonen blir fakturert til eier, og er estimert til totalt kr.9 303,- for 2025.

Selger betaler i 2025 kr. 2 325,75,- fire ganger i året til Oslo Kommune for eiendomsskatt.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt for hele sameiet 2025:

Feie-og tilsynsgebyr kr. 729,-

Renovasjonsgebyr kr. 23 278,29,-

Vann-og avløpsgebyr kr. 55 292,74,-

Totale avgifter kr. 79 300,03,-

Eiendomsskatt

Kr 9 303 i året.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 4 158 739

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 12 369 627

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).Det må også forventes kostnader på «kommunale avgifter» og innvendig/utvendig vedlikehold.

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

191/604

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a. utgifter til forretningsfører, litt enkel vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, felles strøm, og andre løpende utgifter.

Styreleder informerer om følgenmde:

"Felleskostnadene er knyttet til diverse utgifter.

Innbetalingen er delt i to, en del for felleskost. og en for basispakke TV. Felleskost. er delt etter sameiebrøken, TV er likt fordelt".

Felleskostnadene forfaller den 1.hver mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5071

Andel Fellesgjeld

Kr 1 123

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 8 715

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Boligsameiet Brinken 29

Organisasjonsnummer
912 179 621

Om sameiet
Sameiet består av 3 bygninger med tilsammen 7 boligseksjoner. Eneboligen hører til boligsameie.

Årsregnskap for 2022
Sameiet hadde i 2022 et negativt årsresultat på 3 236 kroner, og egenkapitalen ved utgangen av året utgjorde 122 229 kroner. Sameiet har en betryggende egenkapital, og sameiets økonomi er samlet sett god. Styret ser ikke behov for å bygge opp ytterligere egenkapital, men det kan være hensiktsmessig å opprettholde den om lag på dagens nivå og ha en årlig drift om lag i balanse.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjennelse fra styret og iht. sameiets husordensregler.

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i boenhetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene for øvrig.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Fordeling av utgifter til ytre vedlikehold
Det er vedtatt å fordele ytre vedlikehold på leilighetene i det enkelte bygg (vedlikehold på firemannsboligen fordeles mellom leilighetene A, B, C og D, og tilsvarende for de andre byggene).

Forretningsfører

Forretningsfører
Norsk Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 231, bruksnummer 41, seksjonsnummer 7 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:

301/231/41/7:
31.01.1931 - Dokumentnr: 990954 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2008 - Dokumentnr: 18571 - Erklæring/avtale Avtsåelse av veigrunn etter Plan- og bygningsloven § 67 til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2008 - Dokumentnr: 706317 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Brinken godkjennes inntil videre i sin nåværende

bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2009 - Dokumentnr: 280686 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:306 Snr:2
Tillatelse til å innsette vinduer ut mot gårdstun
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2009 - Dokumentnr: 280707 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:306 Snr:4
Tillatelse til å innsette vinduer ut mot gårdstun.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2025 - Dokumentnr: 877593 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org.nr: 982 253 896
Elektronisk innsendt

11.09.2012 - Dokumentnr: 745967 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 191/604

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring bod/ garasje, datert 19.07.2013.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til uthus, datert 06.06.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Bolig m.tilh.anlegg. Offentlig kjørebane/veigrunn.

Saksnummer: 202310626

Ullensakergata 1 A - Fasadeendring - Nytt kjellervindu og dør.

Saksnr: 202550988

Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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 konsesjon

Det foreligger ikke konsesjon.

Kommentar odelsrett

Det foreligger ikke odel.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/ hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

13 500 000 (Prisantydning)

1 123 (Andel av fellesgjeld)

13 501 123 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

337 520 (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))

338 870 (Omkostninger totalt)

349 770 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

352 570 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 839 993 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 850 893 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 853 693 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 351 370

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

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 dekningssalg 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.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Katrine Edvardsen

Partner / Eiendomsmegler

katrine.edvardsen@aktiv.no

Tlf: 452 68 538

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

14.08.2025

Tilstandsrapport

 Brinken 29 E, 0654 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 41, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 22392-1166

Referansenummer: VP9583

Foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



En del av
 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av


Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Merk: Brukte/eldre boliger skiller seg fra nye i byggemetoder og materialer. Tid, bruk og vær forårsaker slitasje – selv etter oppussing. Eldre boliger har høyere risiko for skjulte feil som kan føre til kostnader, og som ikke nødvendigvis oppdages ved dette oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 1892

UTVENDIG [Gå til side](#)

- Støpt plate på mark.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVEDIG [Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett og linoleumsfliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,34 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene enkelte steder. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

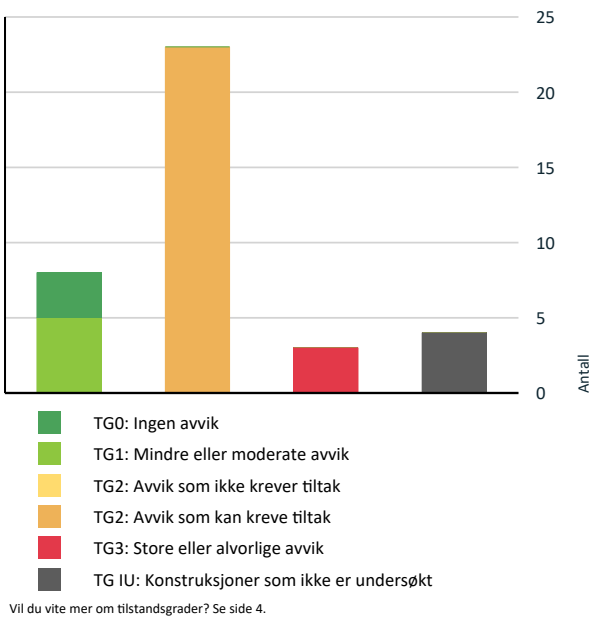
Lovlighet [Gå til side](#)

[Gå til side](#)

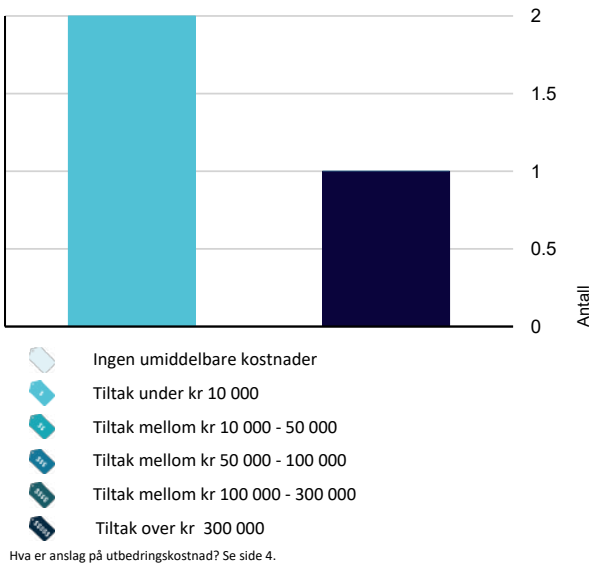
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Hovedplan - 1. Etasje > Bad (mindre bad) > Generell	Gå til side
Spesialrom > Hovedplan - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedplan - 1. Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedplan - 1. Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan - 1. Etasje > Bad (større bad) > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan - 1. Etasje > Bad (større bad) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan - 1. Etasje > Bad (større bad) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan - 1. Etasje > Bad (større bad) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedplan - 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1892	Kilde: Tidligere salgsannonse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Yttertaket er tekket med metallplater.
Undertak: Ukjent.
Alder: Fra ca. 2013 ifølge eier.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres. Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Eier opplyser om en tidligere vannlekkasje over soverom i 1. etasje, som skal ha blitt utbedret i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket.
Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Fra ca. 2013 ifølge eier.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.

- Det er avlassninger i beslag/kilrenne mellom takene.
Avlassninger øker muligheten for korrosjon som kan kreve tiltak.

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.
Musesperre: Ukjent.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert vannbord over ytterdøren.

Dette øker muligheten for at regn kan trekke inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skade.

- Kledningen er plassert for nær terrenget enkelte steder.

For å unngå fuktpåvirkning anbefales det vanligvis en avstand på minst 0,3 meter mellom kledningens underkant og terreng. I områder med lite slagregn kan noe mindre avstand aksepteres, men den bør ikke være under 0,1 meter. I dette tilfellet er avstanden for liten, noe som gjør kledningen mer utsatt for fuktoptak, råte og andre fuktrelaterte skader over tid.

TG RU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Pultak, i trekonstruksjon.

Lufting: Ukjent.

Det er ikke registrert tydelig svai i møne.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med innvendige skråhimlinger, uten inspeksjonsmulighet for å kartlegge konstruksjonsoppbygning. Det har ikke vært mulig å undersøke konstruksjonen og den er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Majoriteten av vinduene er produsert i 2013. Enkelte vinduer er uten datomerking.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet.

Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

- Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for en justering.

- Pakninger på enkelte vinduer har slitasje og har behov for fornying.

TG 2 Dører

Type: Ytterdører i tre. Terrassedør med tolags isolerglass.

Alder: Terrassedøren er produsert i 2013. Ytterdører er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrassedøren er noe hard å åpne/lukke og har behov for en justering.

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt dørene.

Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Type: Terrasse i trekonstruksjon.

Adkomst fra: Soverom.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 11 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- TG 3: Det er registrert råteskader i terrassebord.

Råte svekker treverket, og utbedring bør gjennomføres innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader terrassebord må skiftes ut. Estimert gjelder kun utskiftning av skadet terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Innvendige trapper

Type: Spindeltrapp i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon mellom nedre etasje.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 1,00 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befarings tidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Spindeltrapp: Det er noe slark i rekkverket og en spile til rekkverket er løst.

- Trapp mellom spisestue og kjøkken. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Slake åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert en skade på parketten utenfor det ene badet i 1. etasje.

- Det er ikke tilfredsstillende fallsikring av vinduer som kan åpnes ved spisestuen. Forholdet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er svertesopp på innsiden av ytterveggene i stue/kjøkken. Svertesoppen kan være et resultat av kondens fra fuktig luft grunnet begrenset ventilering og/eller fuktpåkjenninger fra utsiden.



Skade på parkett utenfor ett av badene i 1. etasje.

VÅTROM

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG 3 Generell

Alder: Badet er av eldre dato, men nøyaktig alder er ukjent.
Vurderinger er i hovedsak er begrenset til det som var synlig under befaringen.

Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv, klosett og servant er montert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- TG 3: Det er ikke tilfredsstillende membran på vegger i dusjonen.
Den ene veggen i dusjonen er pusset og malt fjell, men uten vanntett sjikt. Dette øker muligheten for at vannskade kan oppstå.

- Det er svertesopp på veggen i rommet.

- Høydeforskjellen mellom slukrist og topp gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette øker muligheten for vannskade ved en eventuell lekkasje. Det er fall på gulvet, men fallforholdet er ikke fullt ut tilfredsstillende.

- Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuksøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.
Vurderinger er i hovedsak er begrenset til det som var synlig under befaringen.

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er ikke tilfredstillende fall mot sluket.
Dette kan føre til begrenset drenering av vann på gulvet, noe som gir økt mulighet for fuktpåkjenning i tilstøtende konstruksjoner og kan redusere sklisikkerheten.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres under befaringen.
Alder: Ifølge eier fra 2019.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Rengjøring krever imidlertid demontering av rør.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen.

- Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring.
Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Innfliset badekar. Servant og opplegg for vaskemaskin i rommet bak badekaret.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert.
Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje.

- Det er ingen sluk i rommet ved opplegg for vaskemaskin. Dersom en lekkasje skulle oppstått, vil ikke vannet dreneres direkte mot sluket.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkssventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > BAD (STØRRE BAD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannnett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Vurderinger er i hovedsak er begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe riss i flisefuger i enkelte hjørner.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

- Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert riss i flisefuger.

Riss skyldes normalt bruksslitasje. Tiltak vurderes dersom rissene utvikler seg.

- Det er registrert bom (hulrom mellom flis og underlag).
Noe bom er vanlig, men hulrom øker muligheten for at flisene sprekker eller løsner over tid.

- Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet.
Tett list kan begrense vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjonen i å renne til sluket i dusjonen og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2013.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsjonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Overflater og innredning

Kombikjøkken med koketopp, kjøleskap og skyllekum.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronteri heltre. Benkeplate i steinkompositt. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

SPELALROM

HOVEDPLAN - 1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger i brystningshøyde.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.
Klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 3: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Manglende ventilasjon øker fuktbelasninger og kan gi redusert luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk i henhold til NS3600.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap er lokalisert på utsiden av badet i 1. etasje. Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er lokalisert.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert under kjøkkenvasken på det ene kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ikke registrert.
Lufting: Ukjent, det er lufteventil over yttertaket, men det er ukjent om denne er tilknyttet avløpet.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stakeluke er ikke registrert.
Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Elektriske vifter.
Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte i bad og kjøkken.
Tilluft: Spalteventiler i takvinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Det mangler avtrekk i wc.
Dette kan føre til økt fuktighet i rommet og redusert luftkvalitet.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Sprinkelanlegg er montert i boligen.
Sprinkelanlegget er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da dette er utenfor oppdragets omfang og undertegnede ikke har kompetanse på området.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2013.
Strømtilførsel: Ukjent. Ikke synlig.
Plassering: I rom tilknyttet bad.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering

Tilstandsrapport

anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen sluk i rommet, og terskel begrenser mulighet for drenering av drypp fra sikkerhetsventil og lekkasjer mot sluket.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvene, kjøkken, gang (ved toalettrom), og stue/kjøkken (ved eldre bad).

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

24.10.23

Beskrivelse av anlegget:

Montent ny regulator for varmekabel gulv stue hybel.

Festet stikk sue/vsofa hovedbolig.

Moment ny komfyrvakt i hovedbolig.

Moment ny lysbryter for taklys hoved soverom 2. etg. og reparere trafo lader.

24.10.23

Beskrivelse av anlegget:

Feilsøk halv spenning på anlegget. Løs klemme på kurs 8.

Tilkoblingskrue defekt på automat kurs 8.

Byttet automat kurs 7 (vangang) og automat 8 automat kurs 8.

24.10.23

Beskrivelse av anlegget:

Feilsøk manglende spenning 1 fas samleskinne.

Tilskrudd løs kobling kurs 7.

Byttet automat kurs 7.

Målt spenning ok.

25.06.2019

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura.

Anleggsbeskrivelse

Gjelder for

Oppgave til bad

Tilstandsrapport

Ble lagt ny 600w varmekabel som blir styr med termostat i gangen

5x sq juster spot

1xdobbel stikk til forbruk

Koblings punk bak spill

Oppgave til vvb med egen kurs

Oppgave til vaskemaskin med egen kurs

Oppgave til tenn med egen kurs

Det ble brukt eksisterende kurs til anlegget.

Stue.

Oppgave til 3 dobbel stikk i stua tilkobling av antenne punkt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av:

- Manglende samsvarserklæring på enkelte arbeider.

- Avvik ved kursfortegnelsen.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Tilstandsrapport

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter

d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 1J Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om boligen har dreneringssystem, da boligen har støpt betongplate på mark, og det er ikke sett tegn til dreneringsplater eller lignende.

TG 1J Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

TG 2 Terrenghorhold

Terrenghetype: Asfalt og jordmasser.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fall er i hovedsak langs med boligen, men enkelte partier har ikke tilfredsstillende fall hvor vann kan samle seg langs ytterveggen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

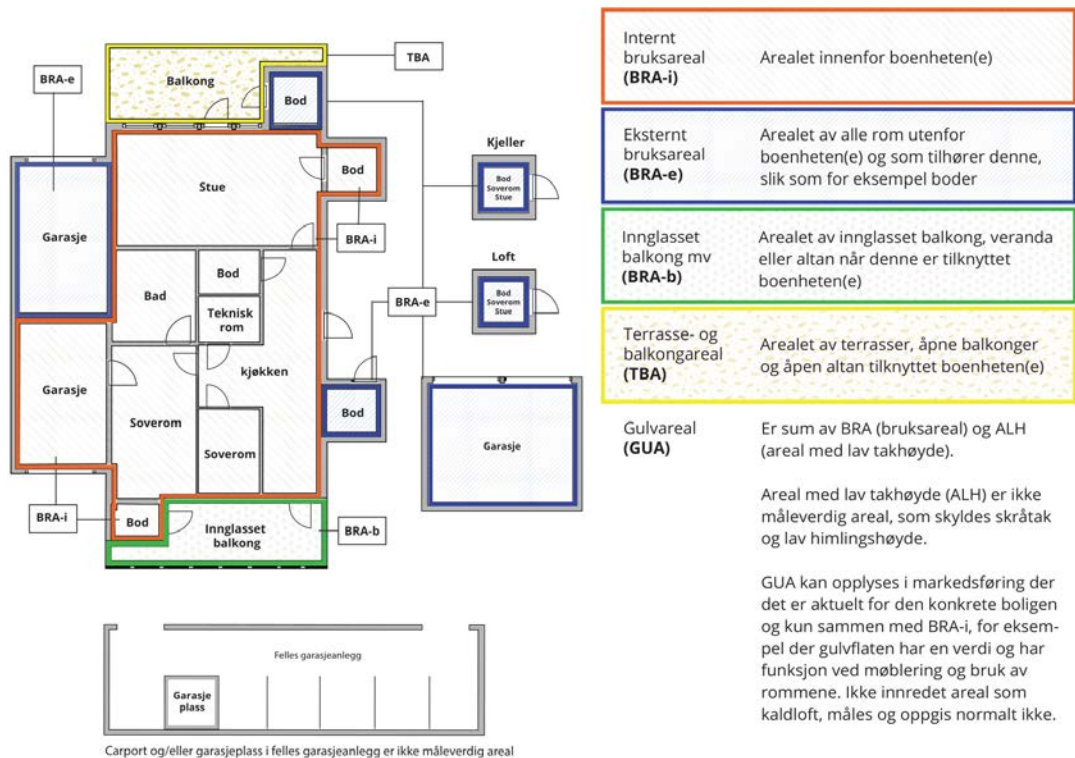
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Inngangsplan	15			15	
Hovedplan - 1. Etasje	127			127	11
2. Etasje	40			40	
SUM	182				11
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Inngangsplan	Entré, Bod		
Hovedplan - 1. Etasje	Stue/kjøkken/soverom, Spisestue, Soverom/kontor, Bad (mindre bad), Bad (større bad), Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Innredet rom		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Mesanin, Bad		

Kommentar

Arealer er hentet fra arealskanning utført av Pro-Tax AS, og er ikke kontrollert av undertegnede. Hentet fra Pro-Tax AS sin måling: "Den aktuelle eiendommen er skannet med laserskanner (LiDAR) Matterport Pro3 (kl. 1 IEC 60825-1:2014), målenøyaktighet oppgitt fra produsent på +/- 0,2% på 10 m. Planvisning av boligens digitale tvillingen er importert til AutoCad/Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. Det er utarbeidet egne dokumenter som illustrerer målinger/avgrensninger ifm skråtak og/eller andre begrensninger av måleverdige areal."

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2024: Fikset takktekking i forbindelse med en lokal lekkasje.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i enkelte av rommene.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene fullt ut i alle rom.

Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i 2. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Trude Marstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	41		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Brinken 29 E							
Hjemmelshaver							
Marstein Trude							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier	31.07.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	31.07.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

Forutsetninger

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250240	
Selger 1 navn	
Trude Marstein	
Gateadresse	
Brinken 29E	
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	82377139.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse På badet i praktikantdelen er det noe jeg tror er svertesopp, men ingen lukt. Det er også noe langs fugen på badet som ble pusset opp i 2019.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Daglig leder John-Fredrik Bråthen Badet ble utvidet, pigget ut, og lagd helt nytt. Alt skiftet ut.

Arbeid utført av Hurtigrenovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Alt ble tatt fra bunnen av.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse I praktikantdelen har det vært noe problemer med fukt fra bakenforliggende fjellvegg. Ikke omfattende, men noe svertesopp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Jeg hadde en taklekkasje i rommet innenfor verandaen for tre år siden. Skaden er utbedret, og hele taket sjekket, og det er tørket og skiftet ut materiale og pusset opp innvendig.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det kom rotter opp under kjøkkenvasken i 2020. Jeg pusset opp kjøkkenet grundig, det ble lagt grus og betong, og problemet er borte. Før det hadde jeg problemer med maur hver vår, men dette problemet forsvant med betongen. I praktikantdelen kan det komme noe maur om våren, men det er lett å fphondre ved å legge ut maurbokser.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Omfattende gjennomgang ble foretatt av ELEktrikergruppen i 2014. Småarbeider senere er foretatt av Kampen Elektriske, og i regi av Hurtigrenovering

Arbeid utført av Elektrikergruppen.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tidligere om det elektriske.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Tidligere nevnt: En lekkasje i taket innenfor verandaen. Omfattende utbedring utvendig, og deretter innvendig.

Arbeid utført av

MSH Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det hører en hybeldel til. Denne har jeg leid ut i flere år. I det siste har jeg drevet med airbnb-utleie.

17.1 Er ovenfornævnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Dette har jeg beskrevet tidligere, jeg hadde rotter og maur på kjøkkenet, som forsvant etter omfattende oppussing med grus og betong.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Så å si alle vinduene ble skiftet ut i 2014, av Tindevindu. Jeg har åpnet opp mellom stue og det soverommet som ligger ut mot verandaen, og satt inn skyvedører. Jeg har også satt inn verandadør mot verandaen. Alt dette av faglærte (N-M Bygg AS)

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Marstein	176b62929b808878acb8366a9f4fd316d352f817	29.07.2025 19:14:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250240

- 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/developper>

Husordensregler Sameiet Brinken 29

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Brinken 29. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor boligene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Beboere skal unngå høylydt ferdsel og tale i gården, på loftet og i fellesareal i dette tidsrommet.

Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter.

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl. 08.00 – 19.00, lørdag kl. 11.00 – 17.00 og søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl. 12.00 – 17.00.

Ved oppussing av enheter (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

§ 3 Dyr

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i boenhetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene for øvrig.

Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal søknad om dyrehold sendes til styret.

§ 4 Sikkerhet og brannvern

Det er forbudt å røyke eller bruke ild i felles innearealer. De som røyker ved fellesarealer skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene etterpå.

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat.

§ 5 Søppel

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og bare legges i søppelcontainere. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.

Papir og papp kastes i egne containere – kartonger skal brettes sammen. Dersom papircontainerne er fulle skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

Ved utflytting/innflytting er det spesielt viktig at ekstra søppel, emballasje og lignende kjøres bort/fjernes av den enkelte seksjonseier/leitaker. Søppel utover normalt husholdningsavfall skal således ikke kastes i sameiets søppelcontainere.

§ 6 Dører og ringeapparater

Porten og dørene til trapperommene skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjelleren og loftet. De som ønsker å merke ringeapparatene skal benytte sameiets standard. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne merkelapper utenpå trykknappene for ringeapparatene. Slike navnelapper kan fjernes av sameiet.

§ 7 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.

§ 8 Sykler, barnevogner ol

Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres på avtalt område. Det er forbudt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på alle sameiets fellesområder.

§ 9 Ansvar for egen oppgang

Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene/fellesareal. Lyspærer i trapperommene holdes og skiftes av beboerne i hver enkelt etasje. Lyspærer utendørs, i kjelleren og på loftet holdes av sameiet.

§ 10 Vaktmester

Det er ingen fast anstatt vaktmester i sameiet. Alle sameiere har et selvstendig ansvar for å holde fellesarealer ryddige.

§ 11 Ivaretagelse/varsling

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av én leietager i et bofellesskap.

Sameiere som driver utleie skal også påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post - adresse) og telefonnummer til alle beboere i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene.

§ 12 Dugnader

Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader slik vedtatt av sameiets styre. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

§ 13 Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Brinken 29 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601312871
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN-OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn
995415186	B29 EIENDOM AS

Bruksenhet	Adresse
	Måltrostveien 37, 0786 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	231	41

Nye seksjoner				Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
Knr	Gnr	Bnr	Fnr				
0301	231	41	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	41	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	41	0	3	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	41	0	4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	41	0	5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	41	0	6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	41	0	7	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 745967 Tinglyst: 11.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

05.09.2012 13.24

Side 1 av 1

Uttelt kopi bekrefte

vedy



Etter tinglysning returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om resekksjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	<i>231</i>	<i>41</i>		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾	
995415186	B 29 Eiendom as			

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ^{a)}	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ^{b)}	S.nr.	Formål ^{a)}	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ^{b)}	S.nr.	Formål ^{a)}	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ^{b)}	S.nr.	Formål ^{a)}	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ^{b)}
1	B	52	B	11				21				31			
2	B	52	B	12				22				32			
3	B	83	B	13				23				33			
4	B	86	B	14				24				34			
5	B	70	B	15				25				35			
6	B	70	B	16				26				36			
7	B	191		17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 604				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 604				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her. På vegne av B29 eiendom as iht firmaattest <i>Hans I. Basal</i>

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at

*påført etter
avtale m/søker
nu*

a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁴⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁵⁾
Oslo 18/12	Hans F. Bassøe	Hans-F Bassøe	I.H.T. FIRMAATTEST

8. Styrets samtykke m.v. ved resekksjonering ¹⁰⁾
--

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

☐	Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
	eller
☐	Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

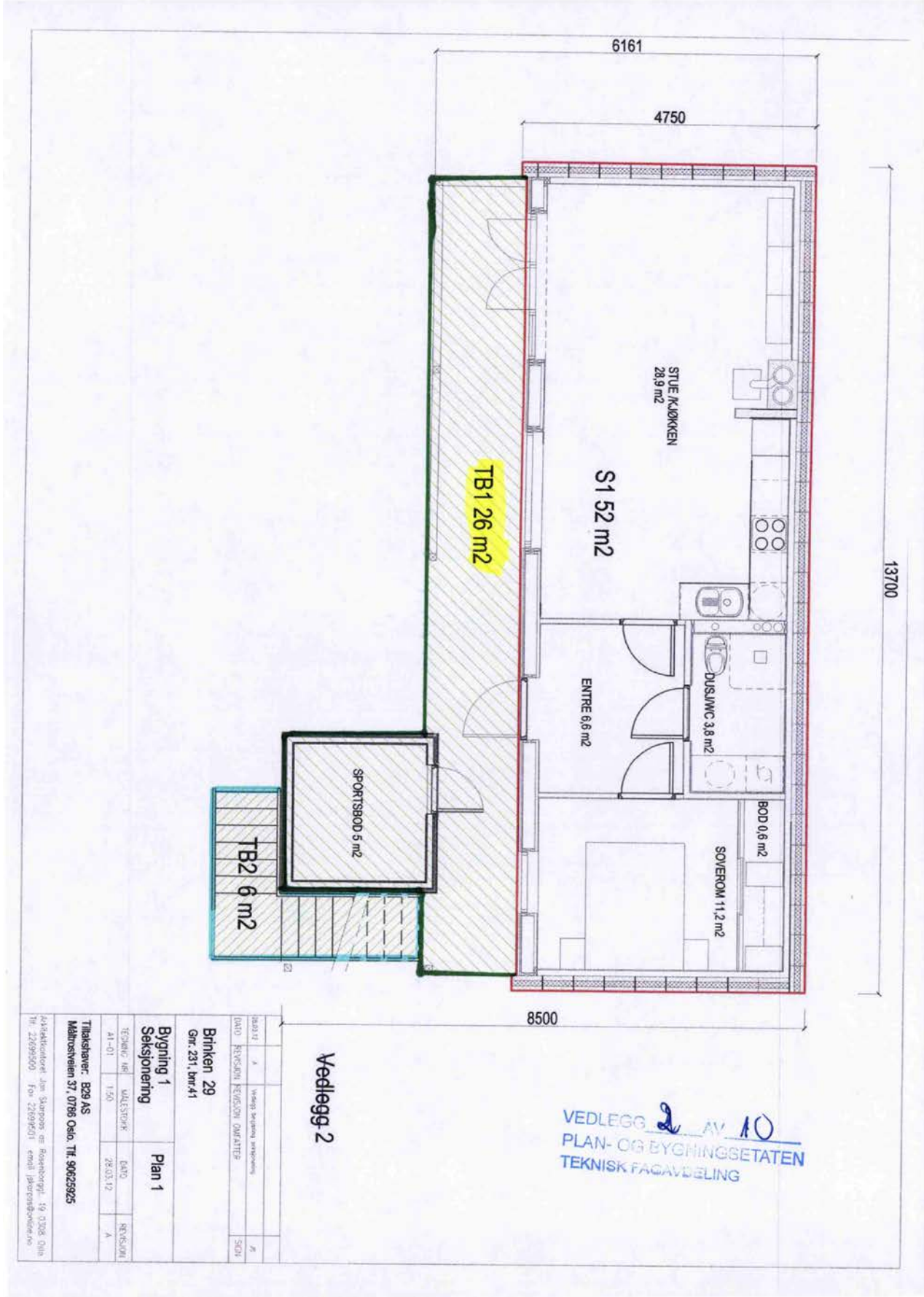
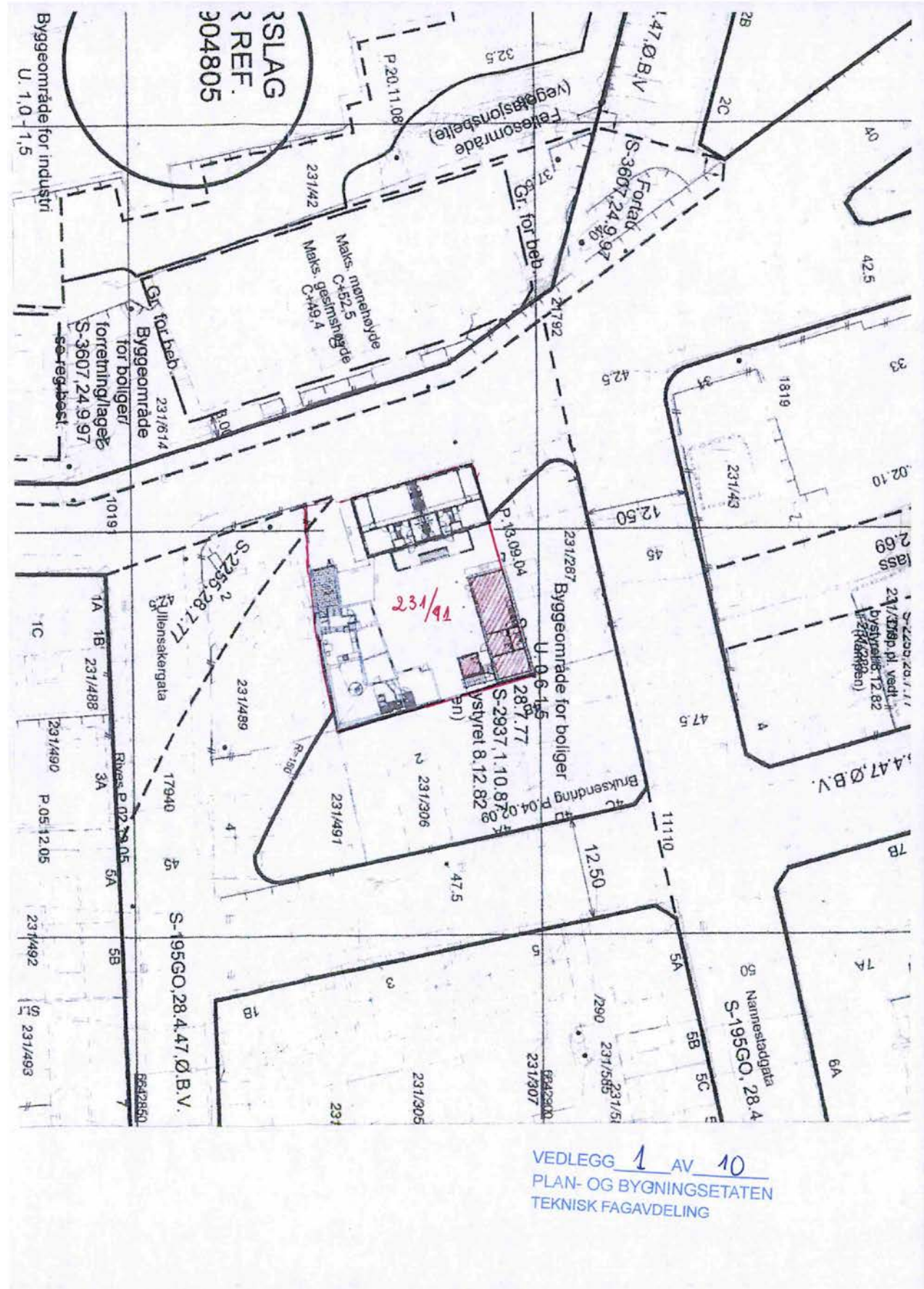
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
231	41		1-7	i Oslo kommune

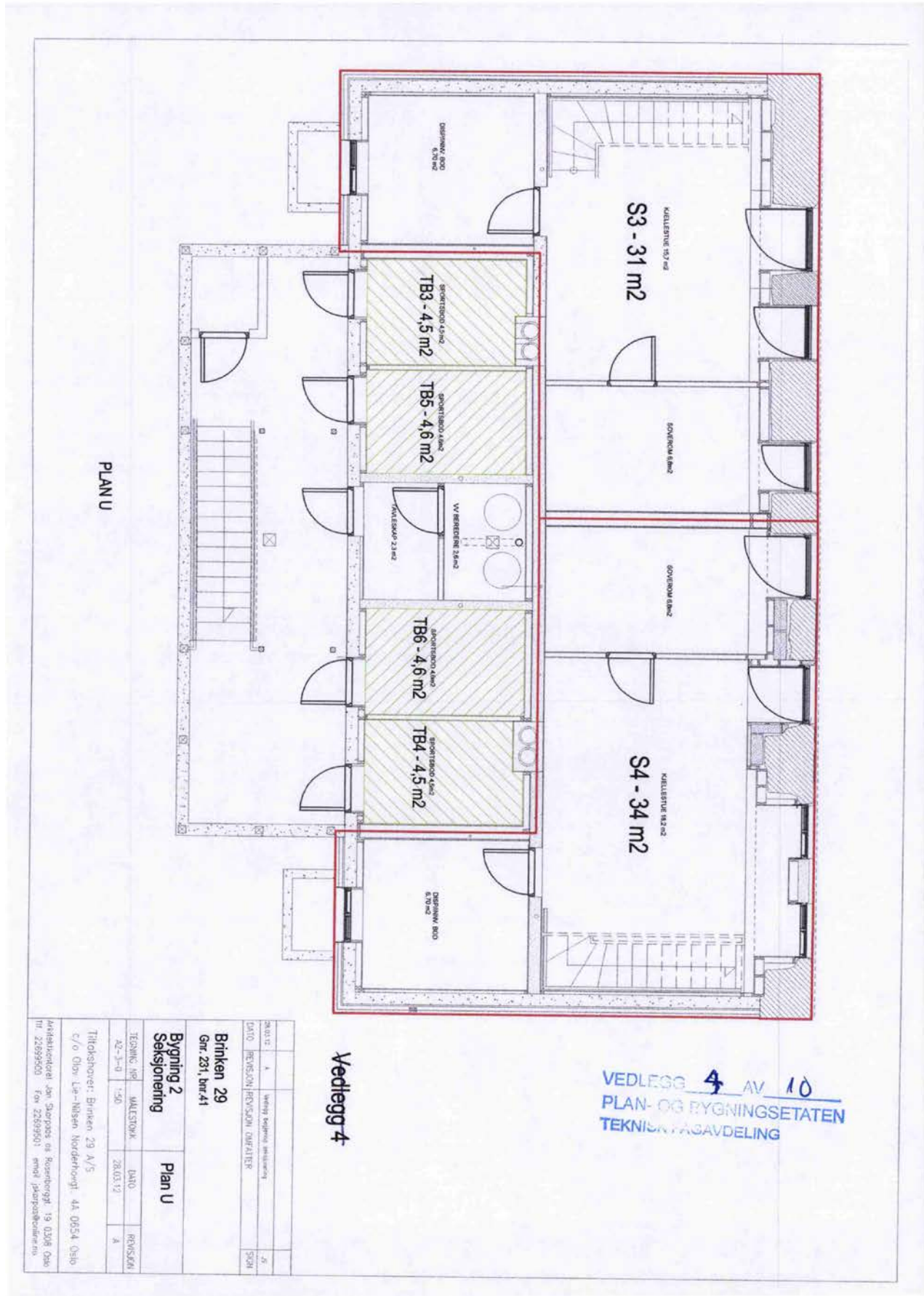
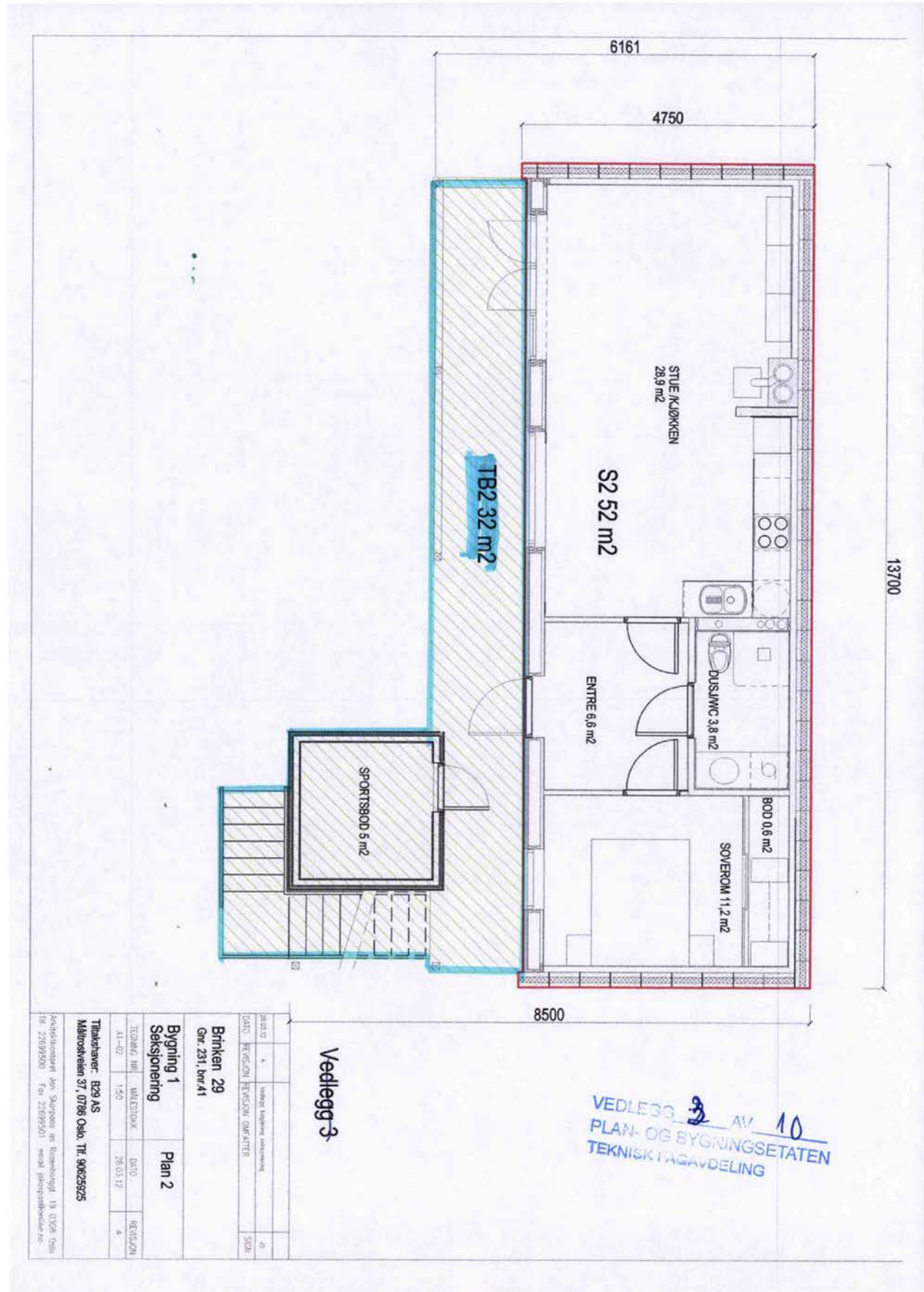
Dato	Underskrift	Stempel
30.8.12		

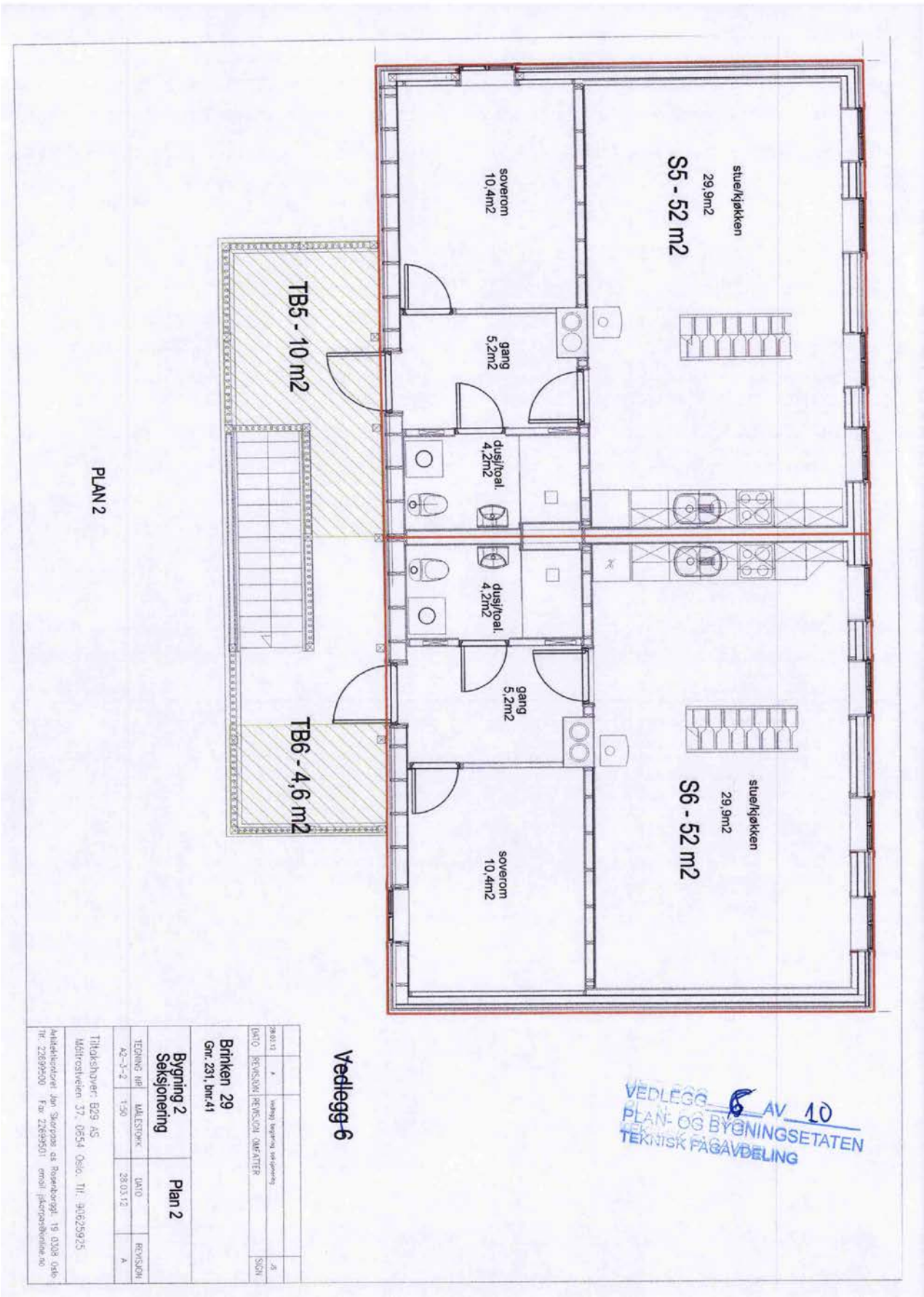
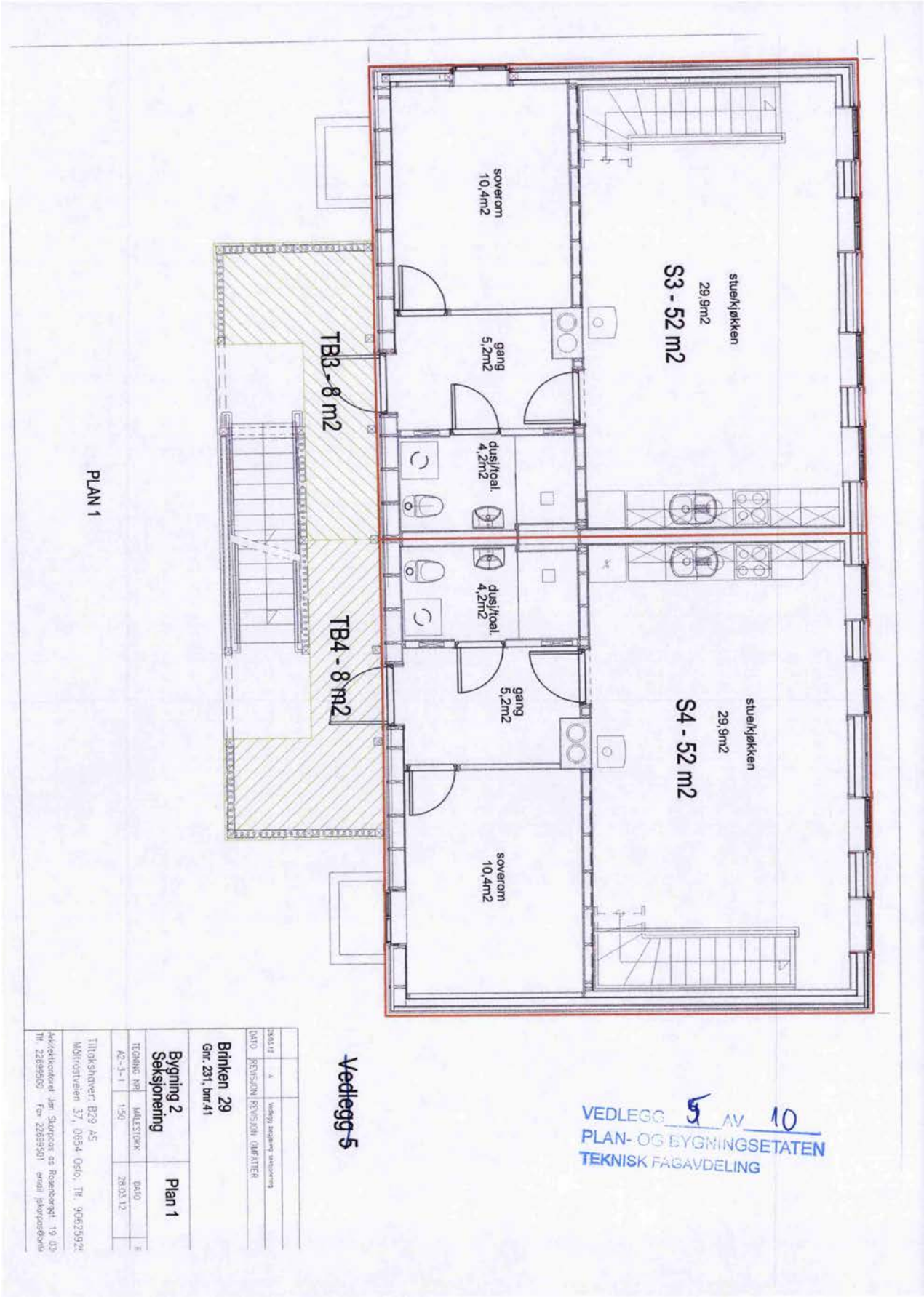
Noter:

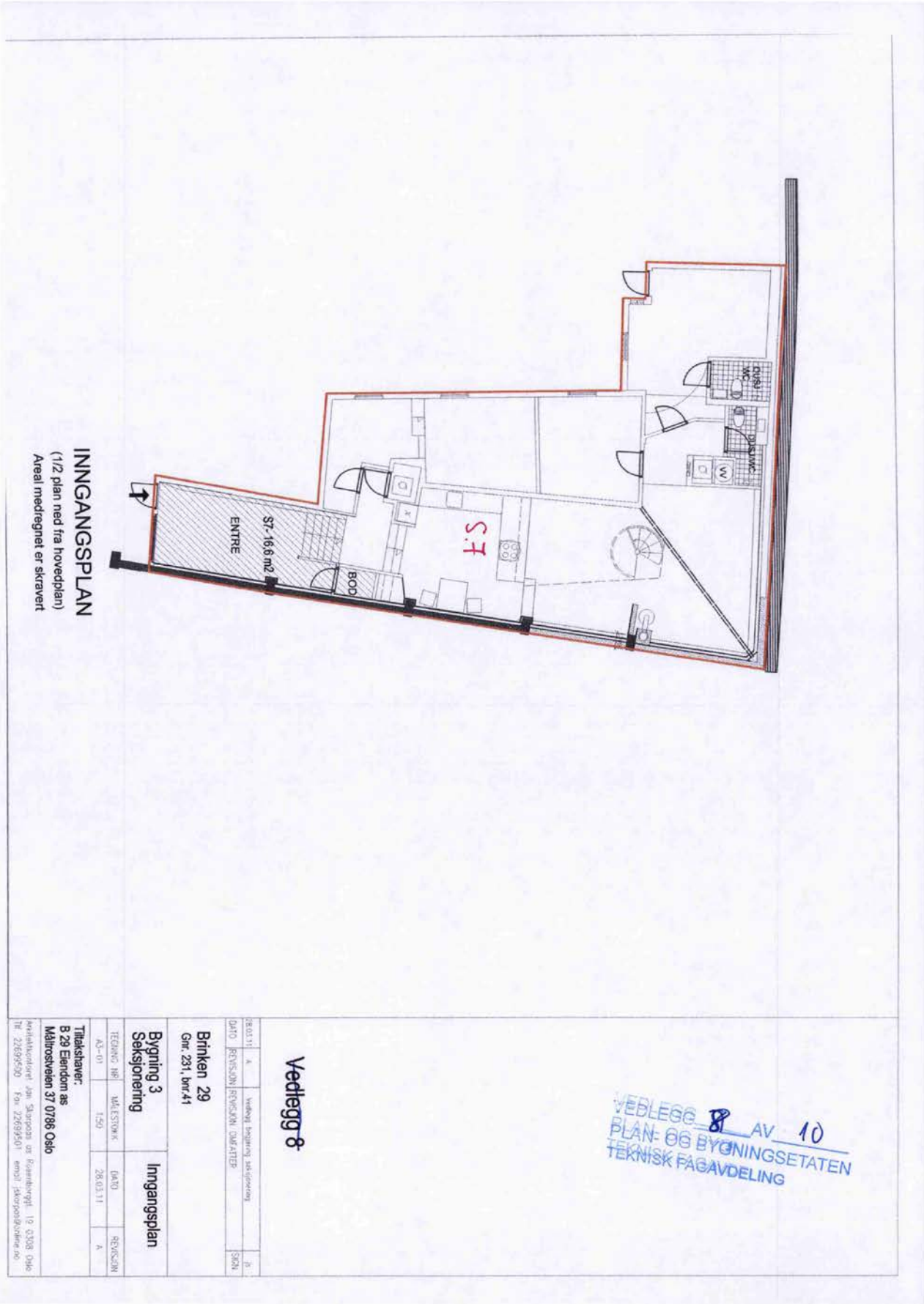
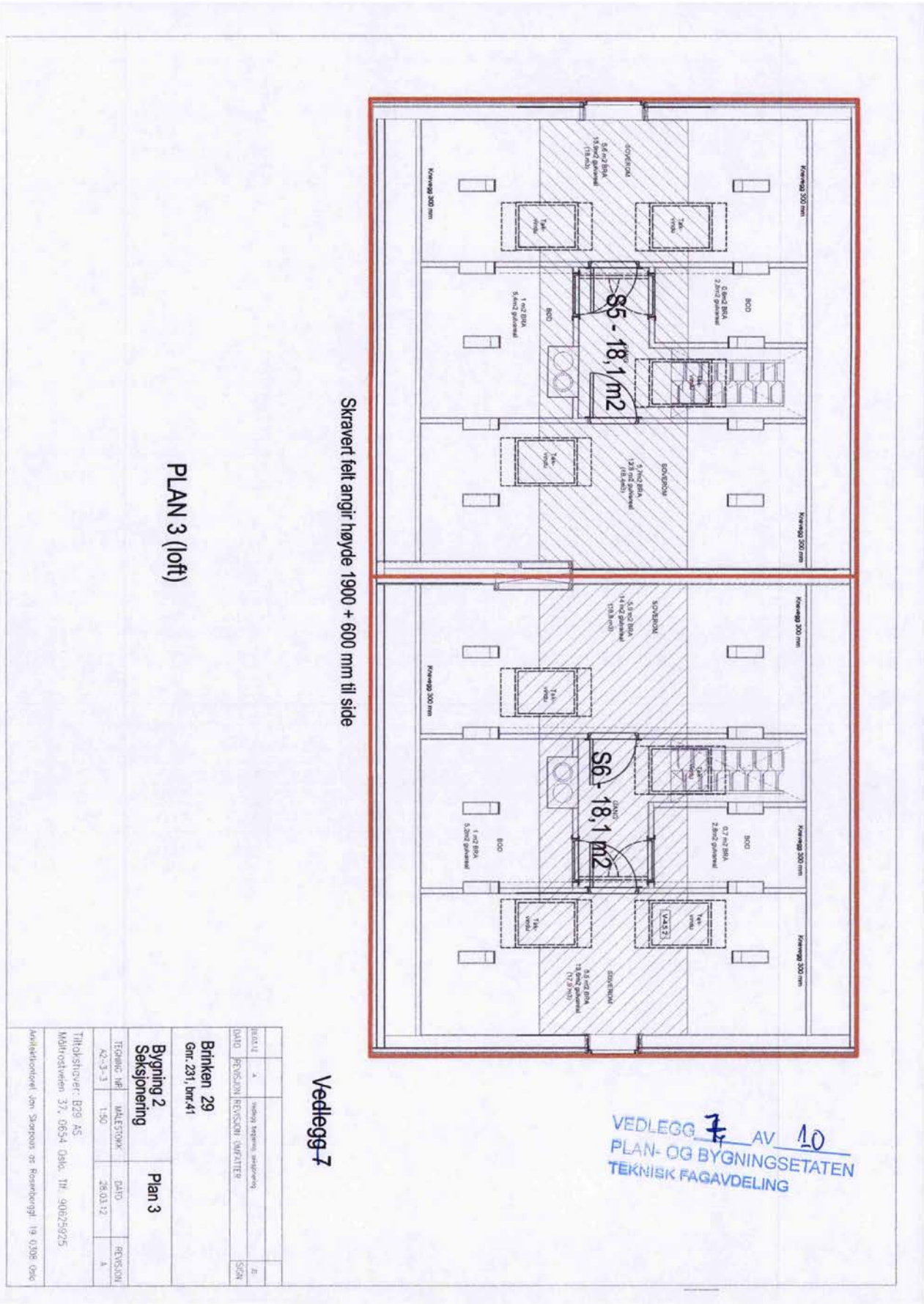
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsønskenpart.

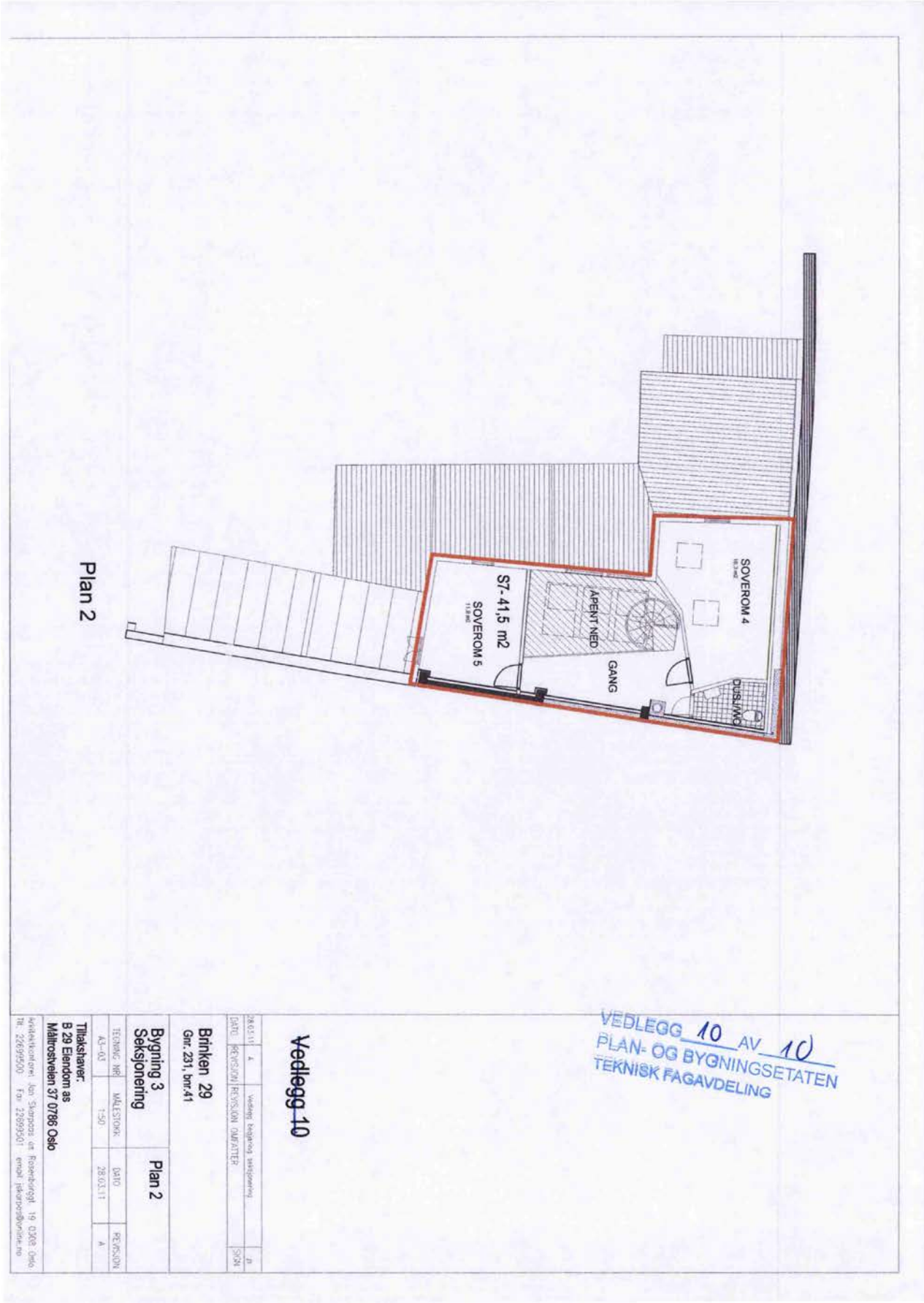
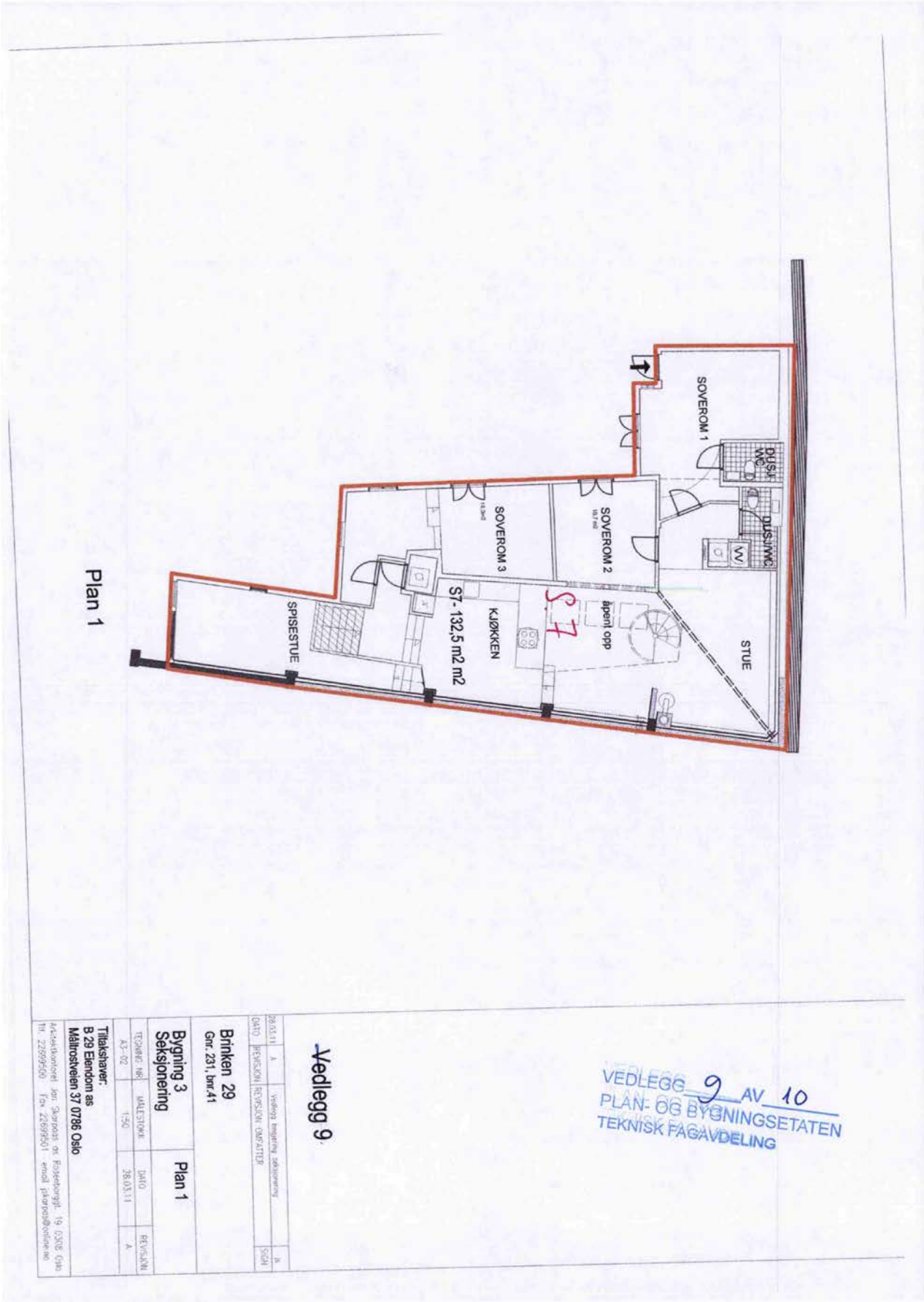
PA VEGNE AV B29 ELEVOM AS I.H.T. FIRMAATTEST
Hans E. Barzoo







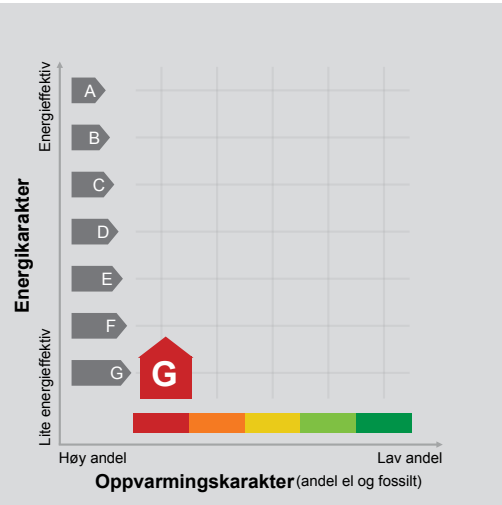




ENERGIATTEST



Adresse	Brinken 29E
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81451699
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155021
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 18 322 kWh pr. år

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

18 322 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Brinken 29E - Nabolaget Kampen - vurdert av 305 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen Linje 60	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	16 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

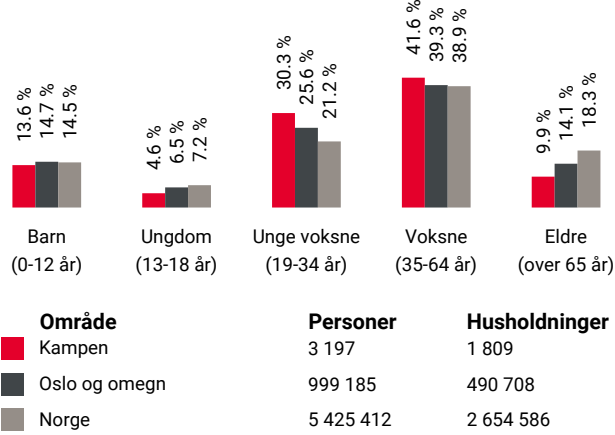


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Rema 1000 Jordal	5 min



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

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Buss
- 

3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



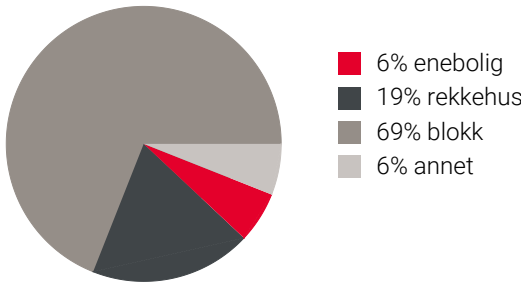
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Sverresgate park balløkke	3 min	
	Ballspill	0.2 km	
	Kampen skole	5 min	
	Aktivitetshall	0.3 km	
	SATS Kampen	8 min	
	Fresh Fitness Ensjø	10 min	

Boligmasse



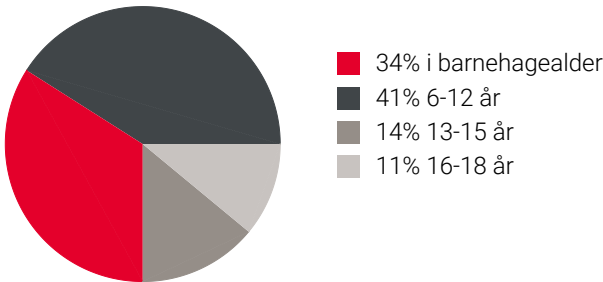
«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	5 min	
	Boots apotek Tøyen	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



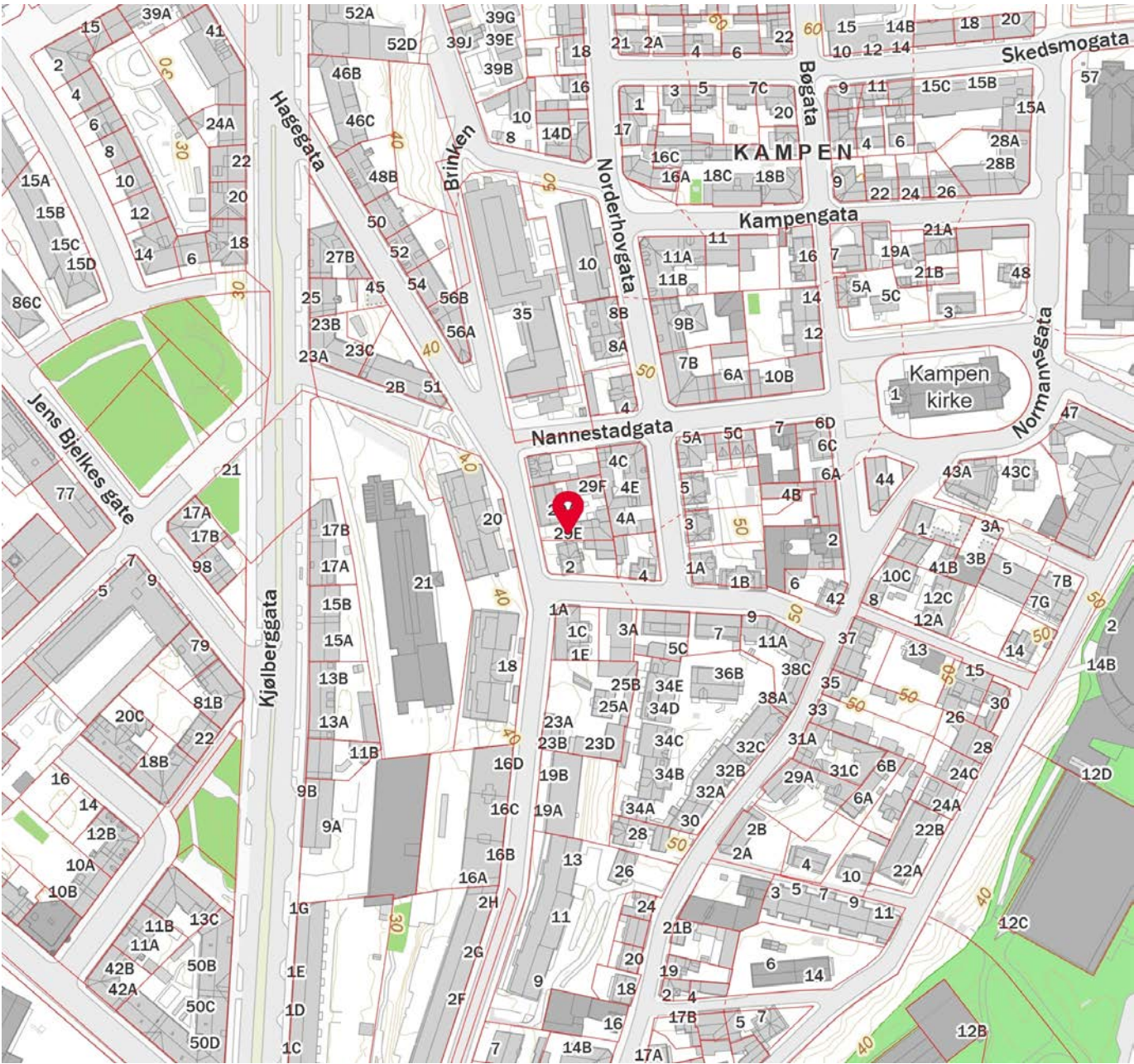
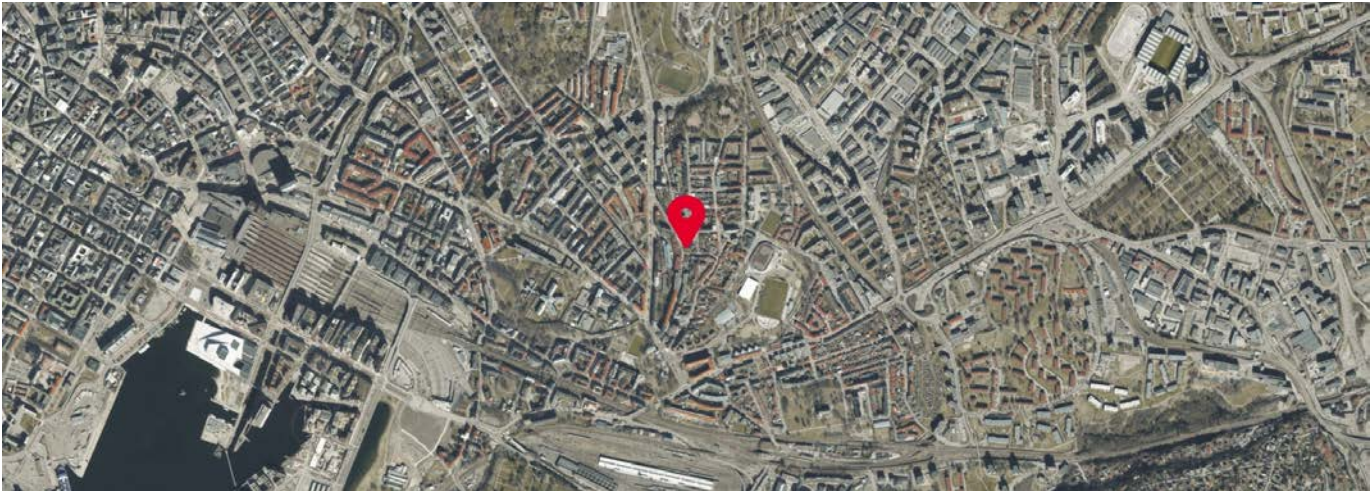
Familiesammensetning



0%	56%
	Kampen
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brinken 29E
0654 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre