



Brinken 41



— Velkommen til

# Brinken 41



# KAMPEN

Lys og moderne selveier med vestvendt balkong på 11 kvm. Oppusset 2022. Felles takterrasse. Heis. Mulighet for garasje\*

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	53 206,-
Omkostninger	150 200,-
Totalpris	6 103 406,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 805,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Ansvarlig megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Lys og romslig 2-roms selveier med en herlig vestvendt balkong på hele 11 kvm. Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst og holder en høy standard etter omfattende oppussing i 2022, med nytt lekkert kjøkken med øy, nye gulv med varmemefolie, downlights og nye malte overflater. Planløsningen er sosial med gode oppholdssoner.

Her bor du i en rolig blindgate på idylliske Kampen, samtidig som et levende byliv venter rett i nærheten. Enkel adkomst via heis til Norderhovgata, samt nærhet til hyggelige torg, dagligvare, vakre parker, koselige kaféer, buss og T-bane.

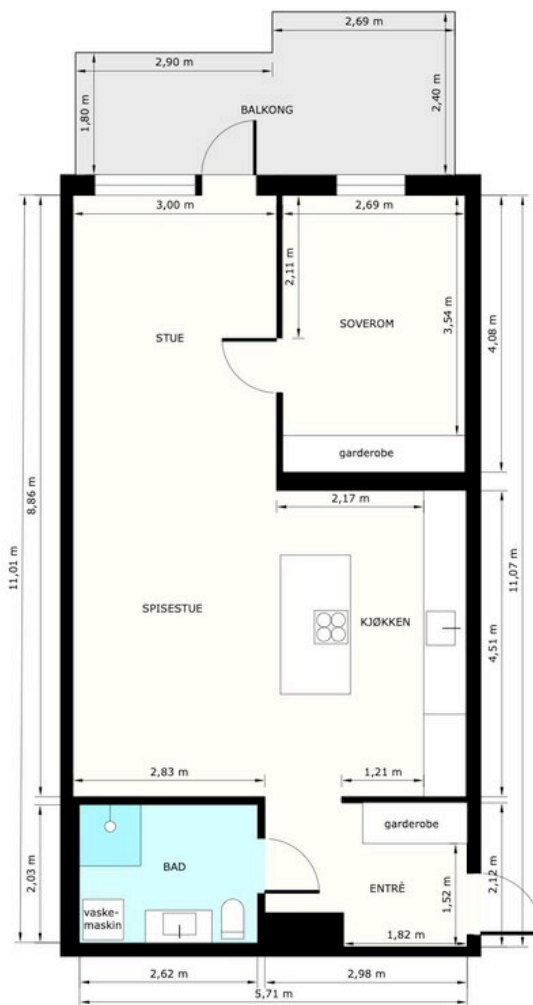
- Heis
- Høy standard - oppusset 2022
- Solrik vestvendt balkong på 11 kvm
- God og sosial planløsning
- Vinduer fra 2022
- Stor felles takterrasse
- Oppvarmet bod i 1. etg
- Felles sykkelrom
- Mulighet for kjøp av garasje plass m/lader

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	64 kvm		3. etasje: BRA-i: 64 kvm. Entré, soverom, stue, kjøkken og bad. Total BRA: 64 kvm. TBA: 11 kvm. Balkong.
BRA-e:	4 kvm		
Totalt BRA:	68 kvm		
TBA:	11 kvm		1. etasje: BRA-e: 4 kvm. Bod i fellesareal. Total BRA: 4 kvm.

BRINKEN 41  
3. ETG

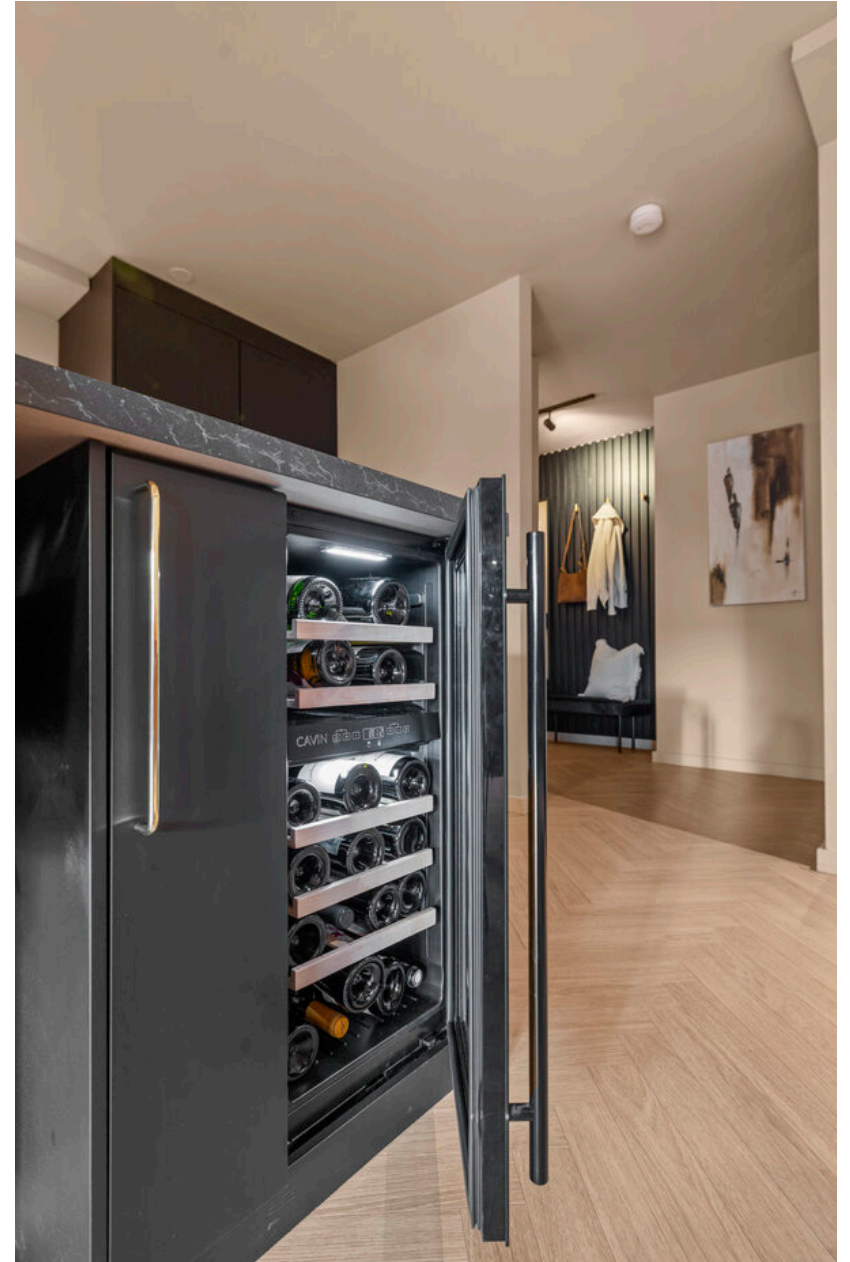


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.  
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet



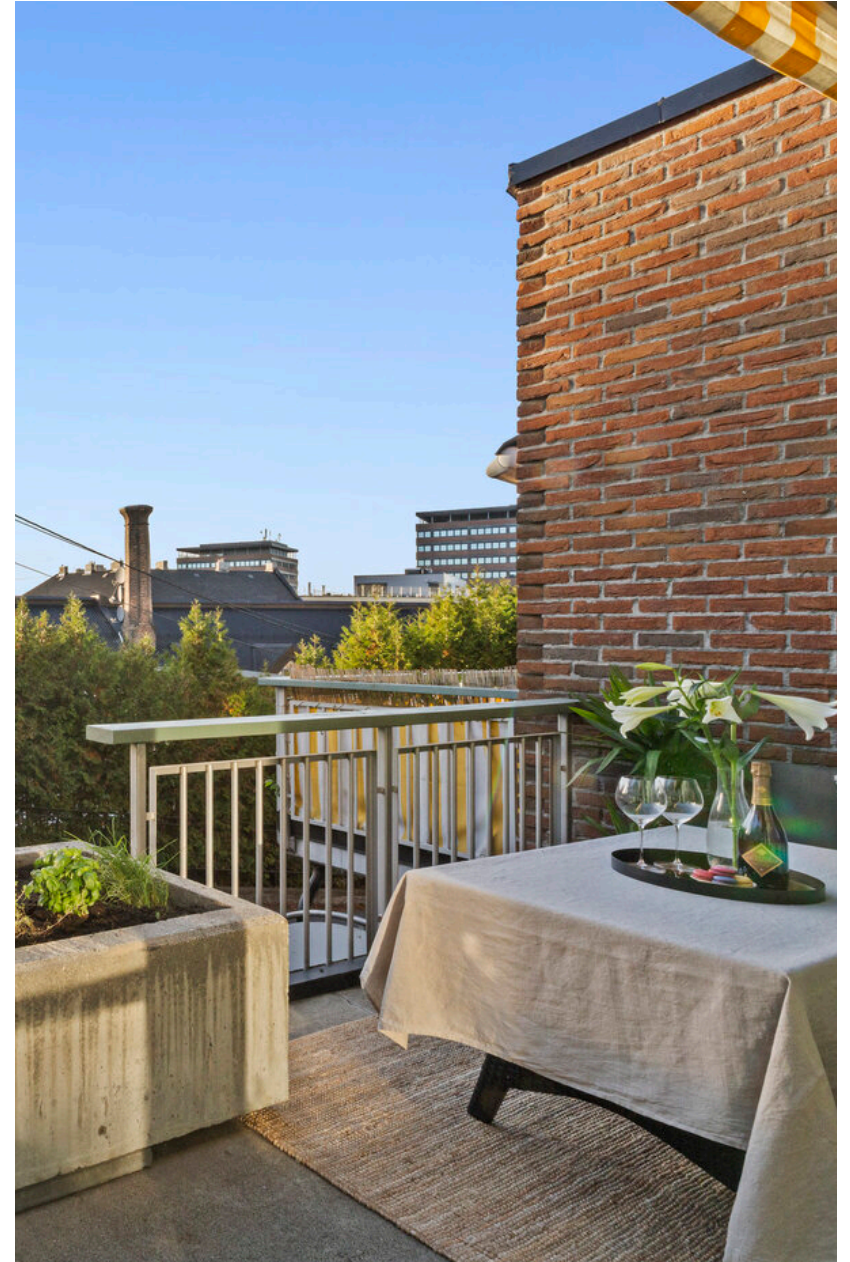








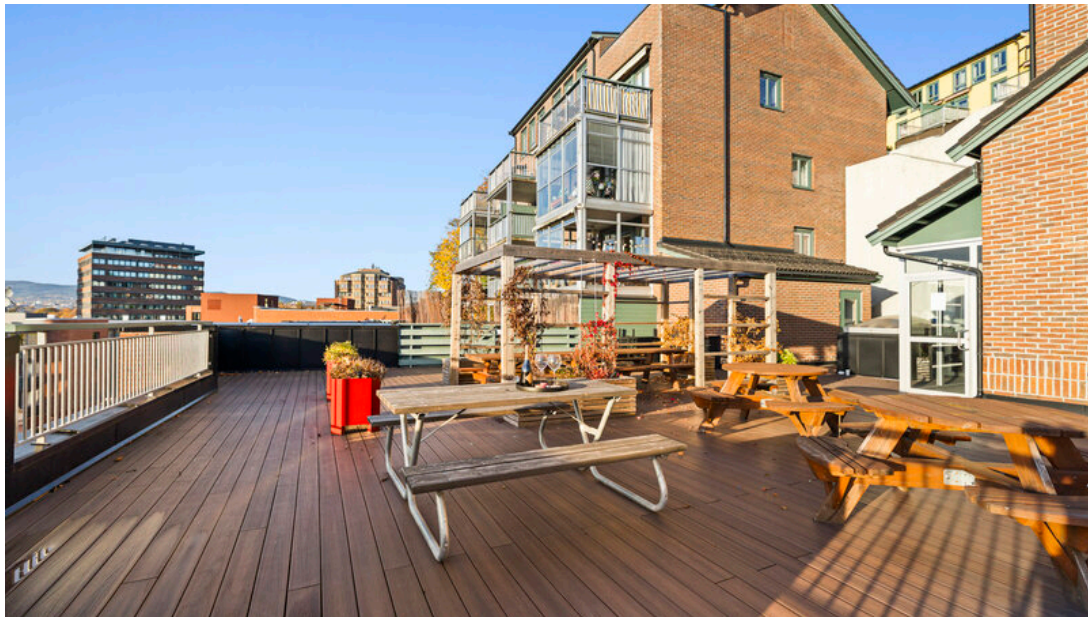














Informasjon

# Brinken 41

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

8-0597/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Brinken 41, 0654 OSLO

Gnr 231, bnr 50, snr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Christine Grevle Iveland

### Kjøpesum og omkostninger

5 900 000,- (Prisantydning)

53 206,- (Andel av fellesgjeld)

5 953 206,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

148 820,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

150 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

162 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 103 406,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 116 106,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1990

### Etasje

3

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 64 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 68 kvm

TBA: 11 kvm

### Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 64 kvm. Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.

Total BRA: 64 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong.

1. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod i fellesareal.

Total BRA: 4 kvm.

#### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 11 kvm balkong fra stuen.

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Bod i fellesareal på ca 4 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

#### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst, og inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

#### Standard

Entré: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp med integrert

kullfiltervifte.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

#### Parkering

Selger eier en garasje plass i kjeller, merket med plass nr. 38. Det er montert el-billader på plassen. Heisadkomst fra garasje til leilighetsplan.

Ifølge mail fra styret fra 29.12.25 kan garasjeplassene omsettes fritt, og kan selges/leies ut til personer utenfor sameiet.

Garasjeplassen kan selges separat til høystbydende over kr. 450.000,-, dog kan selger selv velge hvem han/hun vil selge til. Felleskostnader på kr. 143,- pr. mnd. vil komme i tillegg til felleskostnadene for leiligheten dersom en kjøper leilighet og garasje samlet.

Det må tas forbehold i bud dersom man ønsker å kjøpe garasjeplassen sammen med leiligheten.

Ved salg av bruksrett skal ny eier av bruksretten besørge og bekoste tinglysning av overdragelsen:

- Dokumentavgift estimert til kr 11 250,- (2,5% av salgspris = 450.000,-)
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Eventuelt eierskiftegebyr fra forretningsfører ca. kr. 6 570,-

Garasje plass nr. 1-14 ligger under garasjeseksjon nr. 90. Garasje plass nr.15-46 ligger under garasjeseksjon nr. 91. Plassene er tinglyst i grunnboka med henholdsvis ideell 1/14 andel av gnr 231 bnr 50 snr 90 evt. ideell 1/32 av gnr 231 bnr 50 snr 91.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
 Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år  
 Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år  
 El-bil : 2.090 kroner for ett år  
 El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble delvis rehabilitert, med nytt kjøkken, nye overflater, og overflateoppussing av badet.

2022

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har satt inn dusjkar og laminert veggene for å sikre badet for fukt frem til renovering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: men vil anta at sameiet har papirer på dette da det er fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ljan elektro Oppgraderte sikringskap.

La inn ekstra strøm til leiligheten. Satt opp ekstra stikk på kjøkken, stue og soverom. Satt inn spotter i spotkassen. La varme folie i gulvet med tre soner - 5 års garanti på hans arbeid som ble gjort i 2022, så det er ca 2 års garanti igjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia i 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det var OneCo Elektro AS, laderene var der da vi flyttet inn. Ladeboksen er fra Zaptec.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Løkenflaen rørleggerservice AS. Satt inn ny varmtvannstank - smart tank 200 liter. Lagt opp rør til badet, og kjøkkenet. Ekstra kobling til vannlås og satt opp waterguard.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det var kontroll av ventilasjon i fjor. Det jobbes fortsatt med ventilasjonen for å få byttet kjøkkenvifter i noen av de andre leilighetene da dette påvirker ventilasjonen i hele bygget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Soverommet er forstørret, og det er satt inn nytt klesskap. Nytt kjøkken. Bygd spotkasse. Leiligheten ble malt i 2022. Det ble fjernet noe mugg på en vegg som var bak en stor bokhylle med tidligere eier. Vi fikk dette sjekket av to bedrifter/takstmenn som tok prøver på befaring og sa at det ikke var farlig mugg, men vi fjernet det like vel. Ikke hatt noe problem siden og det er ikke registrert fukt i veggen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble målt i fjor i denne leiligheten og det er ikke registrert radon her. Sameiet har dokumentasjon på dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Ja

Beskriv: Det er skruehull i veggen som vi har laminert over.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var fukt i den nederste garasjen ved garasjeporten (ikke den under denne leiligheten men nederst i Brinken). Dette kom trolig fra trafostasjonen på siden. Taket på trafostasjonen ble fikset i sommer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller

liknende?

Ja

Beskriv: Det er noen sprekker i gulvet på balkongen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Ikke opplevd i denne leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ventilasjon er under utbedring av styret nå.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke planlagt å ta opp lån i sameiet. Det er planlagt å øke felleskostnadene med inflasjonsjustering, 3,5%, neste år.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det har vært vannskader i borettslaget pga regn, eldre bad og eldre varmtvannstanker. Vi har ikke hatt noen vannskader i denne leiligheten.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av taksmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

#### Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, plattning: (TG2 pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens

krav)

- Etasjeskille og gulv på grunn: (TG2 pga skjevt gulv i stuen)
- Kjøkken: (TG2 pga kullfiltervifte): Avtrekk
- Vannledninger: (TG2 pga alder)
- Våtrom: (TG3 pga utilgjengelig sluk under dusjkar. TG2 pga. tilstrekkelig fall mot sluk): Overflater

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom: (TG3 pga utilgjengelig sluk under dusjkar. TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk): Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrisk

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

Vaskemaskin, alle lamper, skap på bad og i gang og vinskap.

Øvrige møbler kan følge med om ønskelig, med unntak av seng.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Grill.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

All utleie skal meldes til styret. Utleiers navn, tlf, gatenr, seksjonsnr., hvilke tidsrom. Navn tlf på leietaker(e).

Sameiet skal begrense korttidsutleie, inkludert Airbnb, til en maksimumsgrense på 60 dager per kalenderår for hver seksjonseier.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av korttidsutleie (f.eks via Airbnb) må informere sameiets styre skriftlig på forhånd ved hver utleie. Informasjonen skal inkludere antall leietakere og leieperiode.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk tilsvarende ca. kr. 10.723,-

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

### Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 805,- pr. mnd.

Inkluderer: Kapitalkostnad avdrag 135,-

Kapitalkostnad renter 295,-

Felleskostnader 3 889,-

Avsetning vedlikehold 97,-

TV/bredbånd 389,-

De totale felleskostnadene øker fra og med 01.03.2026 til kr. 4.941,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 488 410,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 953 640,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Sameiet Brinken, orgnr. 981118014

#### Om sameiet

Sameiet Brinken er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981 118 014 ligger i Oslo kommune i bydel Gamle Oslo. Sameiet består av 89 boliger og 2 næringslokaler.

#### Diverse:

- Sameiet har en egen facebook-side for beboerne som heter Sameiet Brinken.
- De har elektronisk dørsystem som heter Defigo. Dette er en moderne adgangskontroll med nøkkelfri adgang, ringeklokke med touchscreen og video.
- Sameiet har felles takterrasse.
- Det er felles sykkelbod tilgjengelig for beboerne. Sykler må enten oppbevares der eller i egen bod.

#### Styrets arbeid i tiden som vært:

Det er avholdt 9 styremøter i 2024, og behandlet 113 saker.

Styret jobber papirløst, som innebærer at protokoller/referater, avtaler etc. blir lagret i Bonabo USBL portalen. Informasjon til sameierne blir sendt pr. mail til de som har det, og papir til de som ikke er digitale. Protokollen, og annen informasjon, blir også hengt opp på tavlene i hver oppgang.

Styret har prioritert disse sakene i styreperioden:

- Ventilasjon
- Utbedring av kjente vannlekkasjer
- Oppgradert trappen ned til takterrassen
- Taket i Norderhovgt. 20
- Vedlikeholdsplan
- Daglig drift
- HMS

Styreleder opplyser: Vi søker plan og bygg om å få fjernet balkongkassene i løpet av 2026 - kan tenkes dette ikke blir utført, om vi får positivt svar, før til høsten.

Dette vil føre til at man får litt større veranda.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 206,-pr. 05.12.2025

Lånenummer: 16367353310, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.12.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 05.12.2025: 2 164 231

Andel av saldo: 53 207

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2043 )

Flytende rente

Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 20 985,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 993 494,-

Budsjettet for 2025 år legger til grunn et overskudd på kr 169 904,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret ser gjerne at du som beboer kommer på dugnad. Se evt oppslag. Skader eller mangler varsles styret.

### Dyrehold

Det er tillatt med katt og hund i sameiet.

### Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 83817946

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 702 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

### Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Kampen like ved Tøyen. Området ligger tett på alle av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud. Kampen er kjent for sin særegne småbyfølelse, med historisk trehusbebyggelse og et levende, lokalt nærmiljø. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som et urbant byliv er å finne rett utenfor døren. Koselige kaféer, restauranter og store grøntarealer i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til en rekke hyggelige kaféer og bakerier - noe nærområdet er kjent for. Noen favoritter kan trekkes frem: Farine, Chez Florent, Åpent Bakeri i Lille Tøyen hageby og isfavoritten Happis på Ensjø. Flere dagligvarebutikker ligger også rett ved, med bl.a. Coop Prix, Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Bunnpris på Kampen.

Området byr på flere populære og vakre grøntområder, med nærhet til Kampen park, Tøyenparken og Botanisk hage i gangavstand, mens Svartdalsparken byr på flotte turstier videre mot Østensjø. Samlet gir området svært gode muligheter for både aktivitet og avslapning - året rundt. Botanisk hage er Norges eldste botaniske hage med flotte grøntarealer, i tillegg finner du både Naturhistorisk, Geologisk og Zoologisk museum. Det er også kort vei til Caltexløkka kunstgressbane nederst i Tøyenparken. Ved Tøyenbadet er det også flotte akebakker om vinteren. Kampen har et flott lokalmiljø, som blant annet også byr på populære Kampen Økologiske Barnebondegård, Kampen kirke med torget utenfor, og det årlige arrangementet Kampendagene, som samler nabolaget til folkefest hver sommer.

For trening og aktivitet ligger blant annet SATS Kampen og Evo rett i nærheten, samt Fresh Fitness på Ensjø. I nærheten finner du også Jordal Amfi og

Tøyenbadet. Tøyenbadet har nylig gjennomgått en omfattende oppussing og er i dag et av landets flotteste bade/svømmeanlegg. Nye Jordal Amfi ligger i kort gangavstand og byr på både idrettsanlegg, kunstgressbane, skatepark og lekeplasser. Det er også kort vei til Valle Hovin, Valhall Arena og Intility Arena, kjent for store arrangementer og konserter.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kort gangavstand til både Tøyen og Ensjø T-bane, samt bussforbindelser som gir enkel adkomst til hele byen, med nærmeste holdeplasser i Norderhovgata (linje 60) og Kjøllberggata (linje 20).

Her vil du trives!

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til: Byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

8786:

Bebyggelsesplan for område 3 - Kampen (Brinken - Norderhovgt.) 94 boliger.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/50/77:

07.10.1902 - Dokumentnr: 900569 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 231 bnr 325

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1904 - Dokumentnr: 921219 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om forstøtningsmur

Overført fra gnr 231 bnr 325

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1966 - Dokumentnr: 522615 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 325

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1976 - Dokumentnr: 523168 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 231 bnr 318

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:50  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1988 - Dokumentnr: 33465 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra gnr 231 bnr 52.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:50  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1990 - Dokumentnr: 35662 - Erklæring/avtale  
PANT TIL SAMEIET KR. 20.000,-  
M/PRIOR. ETTER 90 % AV LÅNETAKST ETTER  
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1990 - Dokumentnr: 35665 - Erklæring/avtale  
Vedtar vilkår i anledn. utskill./bebyggelse av d.eid. Div.  
bestemm. ang. overdr. av veigrunntil Oslo kommune.  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1990 - Dokumentnr: 63047 - Erklæring/avtale  
Rett for Oslo Lysverker til nettstasjon, kabler, ledn. m.v.  
over d.eid. Div. bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1989 - Dokumentnr: 75185 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
gnr.231 bnr.52, 54, 55, 56, 57, 318, 320, 321, 323 og 325.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:50  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1990 - Dokumentnr: 35662 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 77  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 74/7592  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 91 SEKSJONER

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60 % av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (+ 2000 ved digital salgsoppgave) kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Selger betaler utlegg iht. oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2025

### Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 90215515

#### Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF  
Tlf. 97405045

#### Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen  
Sørkedalsveien 8C  
0369 OSLO  
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 914449936

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega

AS.



Vedlegg

# Brinken 41

# Brinken 41

Nabolaget Tøyen - vurdert av 236 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Herslev videregående skole	14 min ⚡
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min ⚡ 1.4 km

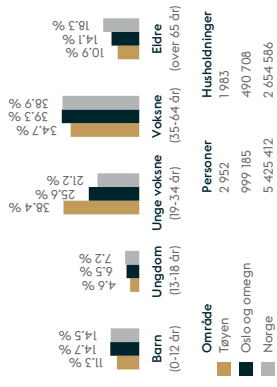
## Offentlig transport

🚏 Kampen Linje 60	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min ⚡ 0.4 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min ⚡ 1 km
🚏 Lakkegata skole Linje 17	15 min ⚡ 1.3 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min ⚡ 1.9 km

## Barnehager

Sommerfyrd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	6 min ⚡ 0.4 km
Ullensakergata barnehage (1-5 ... 26 barn	6 min ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 70/100

**Naboskapet**  
Høflige 60/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 53/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

## Sport

🏃 Sverresgate park balløkke	4 min ⚡
🏃 Kampen skole	6 min ⚡
🏃 CrossFit Gamlebyen	9 min ⚡
🏃 Fresh Fitness Ensjø	10 min ⚡

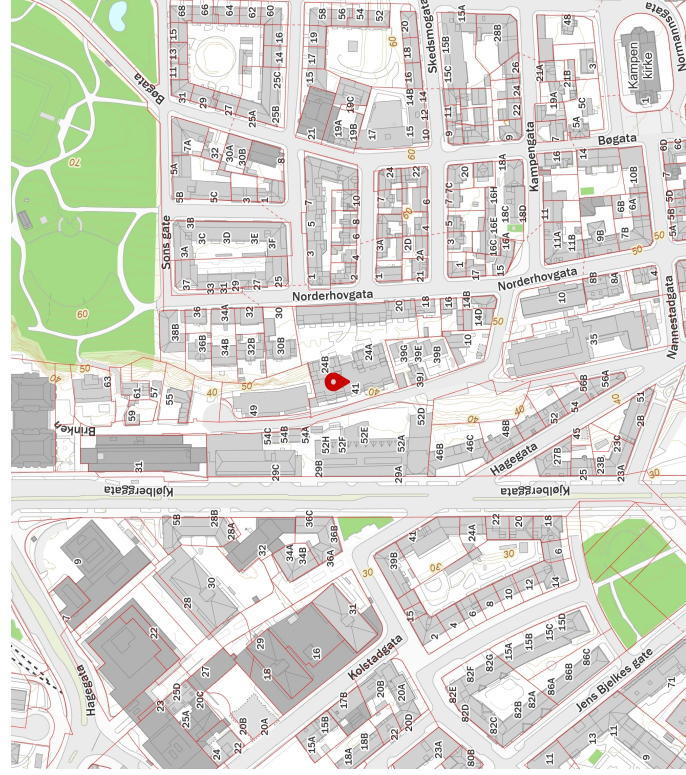
«Alle slags muligheter.»

— Sitat fra en lokalbjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Brinken 41 0654 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1990

BRA: 68 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 21.10.2025 (Gyldig til 21.10.2026)

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takrapporten

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

Supertaket AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37029>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

- Våtrom: (TG3 pga utilgjengelig sluk under dusjkar. TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk):
  - Membran, tettesjikt og sluk

### Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, plattning: (TG2 pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav)
- Etasjeskille og gulv på grunn: (TG2 pga skjevt gulv i stuen)
- Kjøkken: (TG2 pga kullfiltervifte):
  - Avtrekk
- Vannledninger: (TG2 pga alder)
- Våtrom: (TG3 pga utilgjengelig sluk under dusjkar. TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk):
  - Overflater

### Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **21.10.2025** Rapportdato: **21.10.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Christine Greive Iveland** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91817378**  
 Firma: **TAKST SKAL DU HA AS** Epost: **barumtakst@gmail.com**  
 Adresse: **Blåbærstien 2c, 1456 Nesoddtangen**



#### Om bygningssakkyndig:

Tørrmester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktiløst i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Brinken 41, 0654 Oslo**  
 Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **50** Festenr:  
 Seksjonsnr: **77** Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: **1990**  
 Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Innhold

Primærom:

3. etasje: Entre, kjøkken, stue, bad, soverom.

Standard

3. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedersgarderobe.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Leiligheten ble delvis rehabilitert, med nytt kjøkken, nye overflater, og overflateoppussing av badet.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA, BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendom Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	64	64	0	0	11
1. etasje	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>64</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	64	64	0	Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.	Ingen sekundærrom.
1. etasje	4	0	4	Ingen primærrom.	Bod i fellesareal.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>64</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

## HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglere og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-) uavhengig av f.eks. boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks. kjellerboder.

Boligsalgforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglere samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 11 kvm balkong fra stuen.

Parkering: Gateparkering.

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Bod i fellesareal på ca 4 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav)

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p><b>REKKVERKSHØYDE:</b> Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 3,1 meter til bakken.</p> <p>Rekkverket blir målt til 56 cm (blomsterkasse) og 102 cm (stålrekkverk). Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav på leveste del, men er bygget etter byggregler som gjaldt på byggetidspunkt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.</p>	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2022. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn: (TG2 pga skjevt gulv i stuen)

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
TG2 settes pga skjevhet i stuegulvet som er større enn 15 mm totalt sett.	
3. ETASJE	
Entré:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 10 mm.	
Stue:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 2 mm. Lokalt avvik: 2 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), -15 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet). Avvik: 21 mm.	
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:	
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.	
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.	
VURDERINGSKRITERIER:	
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).	
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.	
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### 6.4 Kjøkken: (TG2 pga kullfiltervifte)

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum. Stekeovn, vinskap, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkenventilator integrert i koketoppen, med kullfilter.	
Ingen merknader.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekeovnen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.	
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det advekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det en avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Ingen merknader.	

## 6.7 Vannledninger: (TG2 pga alder)

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Delvis oppgradert i forbindelse med kjøkkenet og varmtvannsbereder. Disse rørene er av plast (pex eller tilsvarende).	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. I henhold til dagens krav skal det være hovedstoppekran inne i leiligheten, og denne skal være plassert i vannnett skap med lekkasjesikring. Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røropplegget på badet.	
Røropplegg i forbindelse med kjøkken og vvb er vurdert uten avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vannnett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-IU</b>
Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeidene utført i forbindelse med oppussing i 2022. Tilsyn ble utført i 2023. Tilsynsak lukket uten avvik.	
Sikringskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringskapet.	
Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at feks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Soverom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (stepsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leligheten har mekanisk avtrekk med styring fra felles vifte i bygget. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

## 6.11 Våtrom: (TG3 pga utlignelig sluk under dusjkar. TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk)

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er overflateoppusset i regi av eier, men membran, sluk og røropplegg er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedy?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
FALL MOT SLUK:	
Målt fall utenfor dusjonen: flatt gulv Målt fall i dusjonen: flatt gulv Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 4-6 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm	
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkar som leder vann rett til sluket, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjonen og 1:50 jevnt fall i dusjonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon. I henhold til norsk standard skal det settes tilstandsgrad 3 når sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På det aktuelle badet er det montert et dusjkar som hindrer inspeksjon til sluket, og mulighet for rens/vedlikehold.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon. Rens av sluket er ikke mulig pga manglende tilgang. Tiltak: Anbefales å rehabiliter badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.	
Kostnadsoverslag innebærer rehabilitering av badet. Evt installasjon av dusjkabinett vil koste ca 20 000,-	

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000
---	-------------------

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvmontert toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med bløndeblender.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (stue).	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Brinken	<b>Vår ref.:</b> 1612/77	<b>Fødselsdato eier:</b> 23.11.1991
Brinken 41	<b>Type:</b> Boligsameie	
0654 OSLO	<b>Eiere:</b> Christine Grevle Iveland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 981 118 014	<b>Seksjonsnr:</b> 77	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned: 4 948**

Felleskostnader:	Kapitalkostnad avdrag	135
	Kapitalkostnad renter	295
	Felleskostnader	3 889
	Avsetning vedlikehold	97
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	389
Objekt:	Garasjeplass nr. 38 ( 16121 - 38 )	143

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

**2: Registrerte endringer felleskostnader****Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 446**

Felleskostnader:	Kapitalkostnad avdrag	135
	Kapitalkostnad renter	295
	Felleskostnader	4 387
	Avsetning vedlikehold	97
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	389
Objekt:	Garasjeplass nr. 38 ( 16121 - 38 )	143

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	53 206	Gjeld siste årsoppg.:	54 320
Klient ajourf. lån:	2 164 231,37	Klient gj. s. årsoppg.:	2 209 510

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367353310, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.12.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 05.12.2025: 2 164 231

Andel av saldo: 53 207

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2043 )

Flytende rente

Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Ragnhild Torgersen Gulbrandsen

Adresse: Brinken 41

Postnr/-sted: 0654 OSLO

Telefon: Mob.: 41622205

E-post: rsbergs@online.no

**6: Ligning - 2024**

	Gjeld:	54 320	Andre inntekter:	1 399
Annen formue:	20 985	Utgifter:	3 972	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 77	Partialobligasjonsnr:

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Brinken	<b>Vår ref.:</b> 1612/77	<b>Fødselsdato eier:</b> 23.11.1991
Brinken 41	<b>Type:</b> Boligsameie	
0654 OSLO	<b>Eiere:</b> Christine Grevle Iveland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 981 118 014		

**8: Bygning/eiendom**

Gårdsbruksnr: 231/50 - seksjon:77

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 83817946

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0304

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Se info lenger ned ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold: Nei

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Boligseksjon

Fasiliteter:

Garasjeplass nr. 1-14 ligger under garasjeseksjon nr. 90. Garasjeplass nr.15-46 ligger under garasjeseksjon nr. 91.

Plassene er tinglyst i grunnboka med henholdsvis ideell 1/14 andel av gnr 231 bnr 50 snr 90 evt. ideell 1/32 av gnr 231 bnr 50 snr 91. Alternativ lånebrøk på lån med lånenr. 1636.73.53310. Flere seksjonseiere har innbetalt sin del - fellesgjeld knyttet til lånet er kun fordelt på seksjonene som ikke har betalt inn.

Eierskiftebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## V E D T E K T E R F O R S A M E I E T B R I N K E N I O S L O

(vedtatt på ordinært sameiermøte 10.03.99)  
 (endret på ordinært sameiermøte 24.03.04)  
 (endret på ordinært sameiermøte 16.04.15)  
 (endret på ordinært årsmøte 25.04.19)  
 (endret på ordinært årsmøte 28.03.23)  
 (endret på ordinært årsmøte 09.04.2024)

### § 1

Eiendommen Brinken, gnr. 231, bnr. 50, i Oslo består av 89 boligseksjoner med tilhørende boder og 2 garasjeseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken, og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet. Opplysning av sameiet krever enstemmighet blant alle seksjonseiere. Sameiet har panterrett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31. Panteretten har til enhver tid prioritet etter 90 % av gjeldende lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39

### § 2 Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v. Sameierne er innbyrdes proratarisk ansvarlig etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall.

### § 3 Bruken av boligene og omsetning

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende seksjon og råder fritt over denne ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte. Med unntak av snr. 63, har seksjonene på bakkeplan med adkomst til hage eksklusiv bruksrett til 27 kvm hage i tilknytning til terrassedør. På samme måte har seksjon 55 og 56 i 5. etg. eksklusiv bruksrett til 50 kvm. hage i tilknytning til terrassedør. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet i sameiet. Eierskifte av seksjonene eller bortleie for lengre tid – mer enn 6 måneder – skal meldes til sameiets styre for registrering.

#### *Begrensning av korttidsutleie:*

Sameiet skal begrense korttidsutleie, inkludert AirBnB, til en maksimumsgrense på 60 dager per kalenderår for hver seksjonseier.

Dette begrenser muligheten for kommersiell korttidsutleie og bidrar til å opprettholde et stabilt bomiljø for faste beboere.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av korttidsutleie (f.eks via AirBnB) må informere sameiets styre skriftlig på forhånd ved hver utleie. Informasjonen skal inkludere *antall leietakere og leieperiode*. Styret skal ha tilgang til denne informasjonen for å kunne håndtere eventuelle situasjoner som kan oppstå i forbindelse med korttidsutleie.

### § 4 Vedlikehold – fellesanlegg

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette gjelder også tiltak/installasjoner den enkelte sameier har foretatt på sameiets fellesarealer, så som takvinduer, stolheis for handikappet, balkonginnglassinger, endring av standard tregulv på markterrasse til murte terrassegulv m/fliser, keramiske gulvfliser på terrasse/balkong med mer. Ved overdragelse plikter sameier å sørge for at ny eier påtar seg ansvaret. Sameiet kan velge å holde seg til opprinnelig sameier med mindre det dokumenteres at overføring av ansvar til ny eier har skjedd.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygning som markiser, parabolantennor o.l., er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Den enkelte sameier plikter likevel i samsvar med sameiets vedlikeholdsplan å male utvendig treverk/plater (balkong-/terrassedører, vinduer, paneler, håndløpere, skillevegger etc) og metall (gelender/rekkverk, beslag etc.) som naturlig tilhører den enkelte boligseksjon. Dette gjelder ikke treverk/metall som er vanskelig tilgjengelig eller der det er forbundet med stor fallrisiko å male. Vinduer som ikke står rett over en terrasse/balkong må løftes ut og settes på gulvet før de males. Ved tvil avgjør styret hva som omfattes av den enkelte sameiers maleplikt.

Styret følger opp vedlikeholdsplanen og beslutter når malingen skal utføres. Styret skal fastsette en frist som skal gjelde for alle. Sameiet ved styret dekker materialkostnadene, dvs. styret anskaffer maling og nødvendig utstyr.

Dersom den enkelte sameier uten rimelig grunn unnlater å utføre vedlikeholdet i samsvar med styrets instruks, kan styret på den enkelte sameiers regning leie inn profesjonelle malere til å utføre arbeidet. Dette kan likevel ikke skje før sameier er varslet og har fått en ny frist til å få malerarbeidet utført. Fristen må være på minimum 2 uker.

Sameiet kan legge opp fonds.

#### § 5 Fellesutgifters betaling

Sameiets driftsutgifter, herunder fullverdiforsikring av bygget, samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken, dog med det unntak at eventuell garasjeeksjon kun skal delta i fellesutgiftene med 1/10 av dets areal. Denne bestemmelse om fordeling om fellesutgiftene kan bare endres ved enstemmighet. Til dekning av disse utgifter betaler hver sameier et av styret stipulert beløp til sameiet. Beløpet betales den 1.hver måned.

#### § 6 Styret

Sameiet ledes av et styre som består av en leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Styret velges på årsmøte. På årsmøter med oddetallsår velges styreleder, styremedlem 1 og varamedlem 1, alle for to år. På årsmøter med partallsår velges styremedlem 2 og varamedlem 2, begge for to år.

Bare fysiske personer kan velges som medlemmer i styret. Styret ansetter forretningsfører og revisor og fastsetter godtgjørelse til disse. Det sørges for nødvendig vaktmestertjenester og trappevask, snømåking, gartnerarbeid m.v. Styret kan meddele prokura.

#### § 7

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet skal innleveres skriftlig til styret innen den angitte fristen.

I det faste årlige årsmøtet behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Revidert årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg av revisor når dette er aktuelt
5. Valg av styre
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

For at et forslag som er nevnt i innkallingen skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Sameiere kan la seg representere ved fullmektig som møter med skriftlig og datert fullmakt

#### § 8

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### § 9

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### § 10

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

## HUSREGLER FOR SAMEIET BRINKEN

Vedtatt på sameiermøte 15.april2010

### Hensikt:

Skape trivsel og gode forhold i sameiet.

### Utleie:

All utleie skal meldes til styret. Utleiers navn, tlf, gatenr, seksjonsnr., hvilke tidsrom. Navn tlf på leietaker(e). Grunnen er at styret skal vite til enhver tid hvem som bor i sameiet pga. brann, vannlekkasje, sikkerhet og trivsel for alle beboere.

### Laaring:

Bruk privat bod. Gjenstander som skal kastes kan taes ut når container kommer vår – høst ved dugnad. Se oppslag.

### Avfallsrom:

Kun husholdningsavfall og papir kastes her. Matavfall, knyt posen godt hindre unødige lukt. Kartonger skal rives opp eller klemmes godt sammen.

### Sykler:

Bruk sykkelrom eller privat bod. Sykler som står i fellesarealer vil bli fjernet. Dette gjelder også andre gjenstander. Det skal være fri ferdsel ved evt. brann etc.

### Renngjøring:

Onsdager blir fellesarealer og trappeoppganger vasket. Ta evt sko og dørmatte inn da rengjøringsfirma ikke flytter på dette.

### Garasje:

Kun 4 dekk skal lagres evt ved bil eller henges opp på vegg. Alt annet vil bli fjernet. Dette pga brann og sikkerhet. Biler som ikke har oppsatt parkeringsplass vil bli tauet bort på eiers regning.

### Leilighetene:

Ro og stilhet i gården mellom kl 2300 – 0800. Søn- og helligdager skal det være ro og stilhet mellom kl 1200 – 2000. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl 2000 – 0800 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved att bruk av støvende redskaper. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler må ikke brukes mellom 2200 – 0800,

### Gårdsrom :

Ballspill og høylutt skriking i bakgård tillates ikke. Barn som kommer utenfra og som bråker mye, plager andre barn eller ikke følger gårdens regler må forlate bakgården om de får beskjed av en voksen som bor her.

### Balkonger/terrasser:

Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Mating av fugler på sameiets område er ikke tillatt. Blomsterkasser, trær/blomster skal ikke henge over slik at blader/nåler drysser ned til nabo under. Beboer er ansvarlig for fjerning av is og snø så ikke det er fare for nabo under. Dette gjelder også port/gang øvre bakgård og over innkjøring av begge garasjer i Brinken 41.

### Vedlikehold:

Styret ser gjerne at du som beboer kommer på dugnad. Se evt oppslag. Skader eller mangler varsles styret.

### Brudd på husholdsregler:

Eventuelle brudd på husholdsreglene i første omgang ordnes opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, ta forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet. Ikke SMS. Bruk e-post eller styrepostkassa inngang Brinken 41

## VEDTEKTER FOR SAMEIET BRINKEN I OSLO

(vedtatt på ordinært sameiemøte 10.03.99)  
(endret på ordinært sameiemøte 24.03.04)  
(endret på ordinært sameiermøte 16.04.15)  
(endret på ordinært årsmøte 25.04.19)

### § 4

#### **Vedlikehold - fellesanlegg**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette gjelder også tiltak/innstallasjoner den enkelte sameier har foretatt på sameiets fellesarealer, så som takvinduer, stolheis for handikappet, balkonginglassinger, endring av standard tregulv på markterrasse til murte terrasegulv m/fliser, keramiske gulvfliser på terrasse/balkong med mer. Ved overdragelse plikter sameier å sørge for at ny eier påtar seg ansvaret. Sameiet kan velge å holde seg til opprinnelig sameier med mindre det dokumenteres at overføring av ansvar til ny eier har skjedd.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningforskriftene.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygning som markiser, parabolantenner o.l., er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Den enkelte sameier plikter likevel i samsvar med sameiets vedlikeholdsplan å male utvendig treverk/plater (balkong-/terrasedører, vinduer, paneler, håndløpere, skillevegger etc. og metall (gelender/rekkverk, beslag etc.) som naturlig tilhører den enkelte boligseksjon. Dette gjelder ikke treverk/metall som er vanskelig tilgjengelig eller der det er forbundet med stor fallrisiko å male. Vinduer som ikke står rett over en terrasse/balkong må løftes ut og settes på gulvet før de males. Ved tvil avgjør styret hva som omfattes av den enkelte sameiers maleplikt.

Styret følger opp vedlikeholdsplanen og beslutter når malingen skal utføres. Styret skal fastsette en frist som skal gjelde for alle. Sameiet ved styret dekker materialkostnadene, dvs. styret anskaffer maling og nødvendig utstyr.

Dersom den enkelte sameier uten rimelig grunn unnlater å utføre vedlikeholdet i samsvar med styrets instruks, kan styret på den enkelte sameiers regning leie inn profesjonelle malere til å utføre arbeidet. Dette kan likevel ikke skje før sameier er varslet og har fått en ny frist til å få malerarbeidet utført. Fristen må være på minimum 2 uker.

## Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

### § 32.

#### Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegg, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



## INNKALLING 2025

### Sameiet Brinken

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00  
Kampen Bydelshus

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Brinken

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Kampen Bydelshus

### Saksliste

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Andre saker

- 5.1 Oppussing av trappen ned til takterrassen
- 5.2 Avsetting av midler fra felleskostnadene til vedlikeholdskontoen
- 5.3 Fjerning av balkongkassene i Brinken 41
- 5.4 Sykkelparkering

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med kr. 150 000,- i styrehonorar.

#### Økning av styrehonorar

Går inn for at styrehonorarer øker med kr 10.000. Nå har selve honoraret stått stille i flere år. Der ligger mye arbeid bak ved befaringer og møter med firmaer og styremøter. Egen erfaring.

Svein Michelsen, Norderhovgt. 22

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr \_\_\_\_\_,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Oppussing av trappen ned til takterrassen

##### Oppussing av trappen ned til takterrassen:

Ifg. Vedlikeholdsplanen skal trappen ned til takterrassen, og broen over til heisen i 8. etg, pusses opp i 2025. Vi har innhentet tilbud fra 2 leverandører i 2024, og ønsker å innhente et tilbud fra en 3. leverandør.

Vi har estimert med kostnader på kr 400 000,- + mva

Dette er en såpass stor kostnad at vi ønsker årsmøtet sin godkjenning.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret sin godkjenning til rehabilitering av trapp ned til takterrassen, og broen over til heisrommet i 8. etg.

#### 5.2 Avsetting av midler fra felleskostnadene til vedlikeholdskontoen

**Avsetting av midler fra felleskostnadene til vedlikeholdskontoen:**

Pga fremtidige planlagte vedlikehold – ønsker styret å avsette 2% i måneden av felleskostnadene til vedlikeholdskontoen, samt et evt. overskudd ved årsavslutning, overføres til vedlikeholdskontoen.

2% av felleskostnadene utgjør ca. kr. 8 500,- pr mnd. - som totalt pr år blir kr. 102 000,-

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner at det pr. måned avsettes 2% av felleskostnadene, til vedlikeholdskontoen.

Et evt. overskudd ved årsavslutning overføres vedlikeholdskontoen.

### 5.3 Fjerning av balkongkassene i Brinken 41

#### Fjerning av balkongkassene i Brinken 41:

Flere av balkongkassene i Brinken står over slukene. Dette medfører at det ikke er mulig å holde de rene, og de kan gå tett. Dette øker risiko for oversvømmelse og vannskader. Balkongene dekker også store deler av balkonggulvet, hvilket gjør det vanskelig å inspisere ved eventuelle lekkasjer.

Det har blitt mer og mer styrtregn, og det er derfor særdeles viktig at alle sluk fungerer som de skal, for å hindre fremtidige vannlekkasjer.

Vi har allerede brukt mye penger på vannskader i Brinken. I 2023/24 brukte vi nærmere kr. 700 000,- på en vannlekkasje fra 4. etg ned til 3. etg.

Med å fjerne balkongkassene, og forlenge evt. erstatte rekkverket med nytt, vil vi i fremtiden redusere risiko for fremtidige lekkasjer i Brinken pga dette.

Dette med forbehold om godkjenning fra Plan og bygningsetaten pga fasadeendring.

Pristilbud ikke mottatt før innkallingen blir sendt ut, men legges frem på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at balkongkassene fjernes, og erstattes med nytt rekkverk.

### 5.4 Sykkelparkering

Som ny beboer i sameiet, som har byttet ut bil med el-sykkel, har jeg lagt merke til at det ikke er så mange sykkelparkeringer i bakgården. Sykkelrommet er veldig fullt, og det stativet som står på utsiden er også fullt. Jeg har derfor ikke noe sted å låse fast sykkelen min.

Er det mulighet for å se på hvordan vi kan tilrettelegge for flere sykkelparkeringer? Trenger ikke å være innendørs, men et sted jeg kan låse sykkelen fast i noe i bakgården.

Kathrine Hauge, Norderhovgt. 20

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragnhild Torgersen Gulbrandsen  
 Styremedlem, Tore Stendahl  
 Styremedlem, Christine Grevle Iveland  
 Varamedlem, Aud Lisbeth Løvbrotte  
 Varamedlem, Christina Grov Lødding

### 6.1 Valg av leder

Ragnhild Torgersen Gulbrandsen er på valg.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Tore Stendahl er på valg.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Christina Grov Lødding er på valg.

### Arsregnskap 2024 Sameiet Brinken

#### Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 922 147</b>	<b>1 233 786</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-993 494	-577 963
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-56 813	2 266 324
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-1 050 307</b>	<b>1 688 361</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 871 840</b>	<b>2 922 147</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	2 204 147	4 090 856
Kortsiktig gjeld	-392 307	-1 168 709
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>1 871 840</b>	<b>2 922 147</b>

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

### Resultatregnskap 2024 Sameiet Brinken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKT</b>					
<b>Løleinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	4 817 925	4 632 615	4 811 571	5 108 445
<b>Sum løleinntekt</b>		<b>4 817 925</b>	<b>4 632 615</b>	<b>4 811 571</b>	<b>5 108 445</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	0	76 760	0	0
Diverse inntekt	3	0	2 669 596	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>2 746 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 817 925</b>	<b>7 378 971</b>	<b>4 811 571</b>	<b>5 108 445</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	21 150	21 150	21 000	21 000
Styreonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		139 339	99 095	130 000	136 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	451 625	492 138	350 000	487 000
Kommunale avgifter/renovasjon		924 915	838 252	880 000	1 054 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 903	6 426	7 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 161	59 571	7 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 731 809	5 101 488	2 576 000	1 522 000
Revisjonshonorar		9 580	9 130	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		128 039	109 616	126 000	131 000
Andre honorar	9	52 258	20 066	0	6 000
Kontorkostnad		139	7 488	12 000	0
TV/bredbånd		682 728	718 056	760 000	760 000
Kontingenter og gaver		3 623	3 626	0	0
Forsikringer		444 204	339 858	444 000	511 000
Andre kostnader	10	26 540	17 548	22 500	21 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>5 772 992</b>	<b>7 993 507</b>	<b>5 495 500</b>	<b>4 821 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-955 067</b>	<b>-614 536</b>	<b>-683 929</b>	<b>287 445</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		123 154	133 240	0	40 000
Rentekostnad		161 582	96 667	156 056	157 541
<b>Netto finansposter</b>		<b>38 427</b>	<b>-36 573</b>	<b>156 056</b>	<b>117 541</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-993 494</b>	<b>-577 963</b>	<b>-839 985</b>	<b>169 904</b>
Overført sameiekapital		-993 494	-577 963	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-993 494</b>	<b>-577 963</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balanse 2024 Sameiet Brinken			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Resianser felleskostnader		15 394	8 093
Andre kortsiktige fordringer		4 278	83 097
Forsukdsbetalte kostnader		257 078	246 289
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 987 397	3 753 378
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 264 147</b>	<b>4 090 856</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 264 147</b>	<b>4 090 856</b>

Balanse 2024 Sameiet Brinken			
	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-337 671	655 823
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-337 671</b>	<b>655 823</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-337 671</b>	<b>655 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	2 209 511	2 266 324
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 209 511</b>	<b>2 266 324</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forsukdsbetalt felleskostnad		143	0
Leverandørgjeld		239 262	891 073
Påløpne renter		889	1 295
A konto til avregning		138 568	280 356
Annen kortsiktig gjeld		13 464	15 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>392 307</b>	<b>1 168 709</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 601 818</b>	<b>3 435 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 264 147</b>	<b>4 090 856</b>
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Ragnhild Torgersen Gulbrandsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christine Grevle Iveland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Stendahl  
Styremedlem

## Noter årsregnskap 2024 Sameiet Brinken

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.  
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.  
Tjenesten inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbi.

Sameiet består av 89 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 231, b.nr 50 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 702,80 kvm.  
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 83817948.

## Noter årsregnskap 2024 Sameiet Brinken

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 183 020	4 183 020
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	216 967	113 124
3609 Leie parkering	78 936	0
3618 Lading elbil	19 670	17 139
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	319 332	319 332
<b>Sum</b>	<b>4 817 925</b>	<b>4 632 615</b>

### Note 2 - Tilskudd

Totalsum for tilskudd i 2023 er kr 76 760. Kr 19 500 fra Oslo Kommune Velferdsetaten for håndleper og kr 57 260 fra USBL Bomlijefond for takterrasse prosjekt.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	-19 278
3999 Andre inntekter	0	2 888 874
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 669 596</b>

Konto 3990: Tilbakebetaling av for mye innkrevd renter.

Konto 3999: Innkreving for vedlikehold av tak.

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tilknyttet lønssystemet	150 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>171 150</b>	<b>171 150</b>

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Brinken

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	115 282	99 239
6340 Heisalarm	5 539	2 628
6361 Fast renhold	156 850	124 347
6364 Matteleie	43 025	35 216
6391 Snemåking/straing/feiling	46 253	88 722
6392 Containerleie/tømming	4 900	5 443
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	79 776	136 544
<b>Sum</b>	<b>451 625</b>	<b>492 138</b>

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	457	0
6420 Lisens e-post	7 448	6 428
<b>Sum</b>	<b>7 903</b>	<b>6 426</b>

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	512	1 488
6540 Inventar	0	49 150
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	6 070
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	649	2 160
6552 Driftsmateriell	0	705
<b>Sum</b>	<b>1 161</b>	<b>59 571</b>

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Brinken

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	199 801	98 617
6602 Vedlikehold VVS	5 450	233 285
6603 Vedlikehold elektro	22 636	83 912
6605 Vedlikehold fellesanlegg	189 979	385 000
6610 Andre vaktmesterjenester	41 178	0
6611 Vedlikehold heiser	73 650	39 668
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	80	11 125
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	684
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	34 279	202 866
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 379	22 465
6643 Glassarbeid/Vindu	274 407	81 293
6644 Fasade/balkonger	0	11 463
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 617 059	3 251 344
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	16 650
6648 Vedlikehold dører og porter	114 486	35 052
6663 Vedlikehold ventilasjon	114 013	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	22 413	618 065
<b>Sum</b>	<b>2 731 809</b>	<b>5 101 488</b>

Konto 6690: Søk og utbedring av lekkasje.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 218	9 926
6730 Teknisk honorar	45 040	10 140
<b>Sum</b>	<b>52 258</b>	<b>20 066</b>

Konto 6714: SMS-tjenester og epost.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 412	9 182
7719 Møter, div. styret	6 000	0
7720 Arsmøte	251	4 216
7770 Betalingskostnader	1 021	1 158
7772 Omkostninger inkasso	0	313
7773 Omkostninger innkreving	2 787	1 176
7790 Andre kostnader	8 070	1 500
7795 Husleietap	0	3
<b>Sum</b>	<b>26 540</b>	<b>17 548</b>

Konto 7718: Dugnad og juletretenning.

## Noter årsregnskap 2024 Sameiet Brinken

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Oppjønt egenkapital			
Arets resultat	655 823	-993 494	-337 671
<b>Sum oppjønt egenkapital</b>	<b>655 823</b>	<b>-993 494</b>	<b>-337 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>655 823</b>	<b>-993 494</b>	<b>-337 671</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Noter årsregnskap 2024 Sameiet Brinken

## Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Vedlikehold tak
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367353310</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 206 324
Avdrag i perioden:	56 813
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 209 511</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 864 276

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367353310	1	73 406	73 406
	1	66 799	66 799
	7	66 065	462 455
	1	65 331	65 331
	1	64 598	64 598
	1	60 927	60 927
	5	57 256	286 280
	1	56 523	56 523
	2	54 320	108 640
	1	51 384	51 384
	1	48 448	48 448
	1	47 714	47 714
	1	46 980	46 980
	2	46 245	92 490
	6	45 511	273 066
	2	43 309	86 618
	1	41 841	41 841
	3	40 373	121 119
	3	38 905	116 715
	1	38 171	38 171

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Brinken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Brinken

Styreleder	Ragnhild Torgersen Gulbrandsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Christine Grevle Iveland (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Tore Stendahl (sign.)	17.03.2025



KPMG AS  
Dr. Hønsleins gate 9  
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Brinken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Ehrenm	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnmark	Molde	Tvedestrand
Årstad	Hamar	Stord	Tysnes
Bergen	Haugesund	Stovner	Vestnes
Bodø	Karvik	Stord	Vik
Drammen	Kristiansund	Strøme	



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Penneo

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

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

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:26 UTC



Penneo Dokumentmøkket: WA-134-N66XO-4PZTH-EB61-F-HQ0BE-FVM7M

Penneo Dokumentmøkket: WA-134-N66XO-4PZTH-EB61-F-HQ0BE-FVM7M

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et seriffikat og et tidstempel fra en kvalifisert tidsstempelserverand.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

## Årsmelding 2024 - Sameiet Brinken

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragnhild Torgersen Gulbrandsen  
 Styremedlem, Tore Stendahl  
 Styremedlem, Christine Grevle Iveland  
 Varamedlem, Aud Lisbeth Lovbrotte  
 Varamedlem, Christina Grov Lødding

Styret i Sameiet Brinken består av 2 kvinner og 1 mann.

### Virksomhetens art

Sameiet Brinken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Brinken ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981118014

Sameiet Brinken består av 89 boliger og 2 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

Sameiet Brinken er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83817946. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

### HMS/Internkontroll

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

Sameiet Brinken bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillir myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Dugnad gjennomført 14. mai
- Leie av container
  - For å gi beboerne mulighet til å rydde opp i bod, veranda og leilighet, ble det leid inn container i forbindelse med dugnad.
- Brannvern - kontroll av fellesareal
  - Utført hver 2. - 3. måned.
  - Det ble sjekket at trapper og ganger var holdt ryddig, som er en branninstruks.
- Årlig informasjon til beboere:

- Årlig sendes informasjon om plikter den enkelte eier har i forbindelse med tilsyn i egen leilighet og veranda. Beboere bedt om å sjekke alder på varmtvannsbereider, oppvaskmaskin o.l - ved høy alder på produktene - bedt om å bytte disse ut.
- Det sendes årlig ut informasjonsskriv om brannvern.

## Styrets arbeid

### Styrets arbeid i perioden:

Det er avholdt 9 styremøter i 2024, og behandlet 113 saker.

Styret jobber papirløst, som innebærer at protokoller/referater, avtaler etc. blir lagret i Bonabo USBL portalen. Informasjon til sameierne blir sendt pr. mail til de som har det, og papir til de som ikke er digitale. Protokollen, og annen informasjon, blir også hengt opp på tavlene i hver oppgang. Vi informerer også på Sameiet Brinken sin FB-side, og sender beskjed på SMS.

Styret har prioritert disse sakene i styreperioden:

- Ventilasjon
- Utbedring av kjente vannlekkasjer
- Taket i Norderhovgt. 20
- Vedlikeholdsplan
- Daglig drift
- HMS

Saker som har stått på sakslisten er:

### Årsmøtet:

Årsmøtet ble avholdt 28. mars i Kampen Bydelshus, med 32 beboere til stede, og 2 fullmakter. Totalt 34 stemmeberettigede. Det kom inn 4 forslag til årsmøtet.

### Velux vinduer i Nhgt 24 A og B

Takvinduene for skråtak i 24 A og B ble skiftet ut i 3 av 4 leiligheter mai/juni. Det siste vinduet vil bli skiftet når det passer for beboer.

### Prosjekt tak i Nhgt 20:

Siste del av takprosjektet vårt i Nhgt 20, startet sent i mars, og var ferdig til medio mai. Nå er taket lagt og skal vare i 50 - 60 år.

### Rens av ventilasjonsanlegget:

Rensing av ventilasjonen er gjennomført som planlagt av Din Ventilasjon. Det har vært mye brannfarlig rester, hvor f.eks en liten gnist/flamme fra kjøkkenavtrekk, kunne skapt en farlig situasjon. Nå er rørene blitt rensed, og rene for fett og støv.

Det var helt klart på tide med en rensing, og Din Ventilasjon anbefaler at dette gjøres hvert 10. år.

### Avtrekksviftene på taket:

Alle avtrekksviftene på taket i Norderhovgt er sjekket, og alle bortsett fra 1, er sjekket, fikset og ordnet. Det gjenstår en i Nhgt 26, som vi har ventet på at elektriker skal komme og ordne, men inngrepet er ganske avansert, og krever høy kompetanse innen elektroinnstallasjon. Blir ordnet mars-25

I forbindelse med at avtrekksviftene skulle sjekkes, forlangte også elektrikerne at vi måtte, iflg. HMS, ha taksikring over hele taket. Dette ordnet City Taktekking for oss, og vi har i dag fått taksikring over nr. 20-22-26-28.

### Vannskader:

Vannskaden som oppstod i Brinken 41, 3. etg i juli 2023, ble ferdigstilt august 2024. Det har ikke vært flere vannskader i 2024, og vi håper den gode trenden fortsetter i lang tid fremover.

### Automatisk portåpner:

Det ble installert automatisk portåpner for årsmøtet 2024, som har vært mer til hodebry for styret, enn noe annet. Den står på "halvtolv" oftere og oftere, og vi aner ikke hvorfor. Firmaet som installerte porten, skjønner heller ikke noe, og har prøvd å bytte automatikken 2 ganger. Vi oppfordrer beboere til å bruke brikken eller mobilappen for å åpne, og ikke hjelpe portdøren opp. Så får vi håpe det går seg til.

Vi søkte om midler fra Velferdsetaten til automatisk portåpner, og fikk innvilget til sammen kr. 26 000,- til dette, som ble utbetalt januar 2025.

### Defigo:

Defigo var støtt og stadig nede i Nhgt våren 24, og sommeren som kom fikk vi melding om at Defigo skulle oppgradere til G5, og vårt system ville fases ut innen sommeren. Vi kunne velge om vi ville si opp avtalen, og finne en ny leverandør, eller oppgradere systemet vårt, og skrive ny 5 års avtale.

Etter å ha sjekket ut andre leverandører, hvor både pris og service var dårligere enn hos Defigo, signerte vi avtalen, og nye ringetablåer kom på plass i månedsskiftet juli/august, og fungerte optimalt. Vi var kjempefornøyd. Systemet var ikke nede en eneste gang, men så, kom det en sen oktoberkveld, og 2 av ringetablåene ble stjålet. 3 dager senere forsvant de 3 siste i Nhgt, og til slutt ble ringetablået i Brinken stjålet. Ikke vet vi hva de skulle bruke det til, men det var totalt 50 sameier/borettslag som ble frastjålet tablåer i Oslo. Det ble politianmeldt, men saken henlagt. Det tok sin tid for nye plutselig var tilbake en kald februardag. Vi får bare håpe de får henge i fred, og den nye patenten fungerer.

### Ny leverandør på snø og grønt:

Vi sa opp kontrakten med Vaktmesterkompaniet (VK) på snø og grønt, og fra 1. oktober overtok Jørgensen Service & Consulting. Vi håper det vil fungere bedre enn med VK, som ikke kom når de skulle.

### TV - og nettleverandør:

Vår avtale med Global Connect (tidligere Homenet) gikk ut ved årsskiftet. Vi innhentet tilbud fra 3 leverandører, og Telia kom best ut. Ny 5 års kontrakt ble signert, og vil være oppe og gå i løpet av april/mai- 25.

Tilbudet fra Telia innebærer at man kan velge om man vil ha TV pakke uten nett, TV pakke og nett, eller kun nett. Sistnevnte er best for de som strømmer og ikke bruker TV - pakken, som det blir flere og flere av. Statistikk fra Telia viser at gj.sn alder i sameiet er 62 år. 67 aktive kunder som bruker TV boksen, Dvs en god del enheter som streamer, og ikke benytter seg av Telia TV. Vi håper dette går smertefritt og blir bra.

### Dugnad:

Dugnad ble avholdt 14. mai. 30 - 40 beboere deltok på dugnaden, og vi fikk gjennomført mye malarbeid, klipping av busker og hekker. Vi avsluttet i god tradisjon med grilling, og hyggelig samvær i et strålende sommervær, på takterrassen.

Hostdugnaden ble avlyst, men vi oppfordret beboerne om å sjekke ut alder og tilstand på varmtvannsbereder sin. Bereder over 15 år skal byttes. Vi oppfordret også beboerne om å sjekke verandaen sin - om de hadde trevirke som trengtes maling, anbefalte vi å gjennomføre det før vinteren kom.

**Julegrantenning:**

30. november var det, i god tradisjon, julegrantenning i gården. Rundt 30 beboere møtte opp til lystenning, gløgg og pepperkaker. Det ble en kjempekoselig aktivitet, og som en beboer skrev på FB-siden vår, veldig stas at det kom så mange barn.

**Eierskifte:**

I 2024 har det vært 6 eierskifter i Sameiet Brinken. 4 i Norderhovgata og 2 i Brinken.

**Utleie:**

Det jobbes stadig med å innhente oversikt over hvilke leiligheter som leies ut. All utleie skal meldes til styret. Det er viktig i HMS arbeidet, at styret til en hver tid, har oversikt over hvem som leier, både på lang- og kort sikt, med navn, mail og tlf. Dette pga brann, vannlekkasje, sikkerhet og trivsel for alle beboere.

**Takterrassen:**

Takterrassen ble brukt, dog ikke av mange, til selskapeligheter i sommeren som gikk. 4-5 som "booket" den på Facebooksiden vår. Hyggelig at den blir brukt, og vi oppfordrer alltid beboerne til si ifra til naboene, om å møtes på takterrassen, en formiddag eller kveld. Håper mange tar oppfordringen til sommeren som kommer.

Tusen takk til alle som bidrar til å bedre miljøet, som bidrar med rydding og vedlikehold i sameiet vårt. En spesiell takk til de beboerne som fikser, maler og ordner, smører og skrur, koster gater, klipper og trimmer hekkene i gården og holder de ved like, som holder bedene i Brinken, og på takterrassen blomstrende og fin.

Tusen takk alle sammen - dere er med på å gjøre sameiet vårt til et koselig og hyggelig sted å bo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmakts giver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

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

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



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brinken onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Kampen Bydelshus.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

#### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Anders Ingebrigtsen

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 30

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettet med kr. 150 000,- i styrehonorar.

**Økning av styrehonorar**

Går inn for at styrehonorarer øker med kr 10.000. Nå har selve honoraret stått stille i flere år. Der ligger mye arbeid bak ved befaringer og møter med firmaer og styremøter. Egen erfaring.

Svein Michelsen, Norderhovgt. 22

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 160 000,- vedtatt.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Oppussing av trappen ned til takterrassen

**Oppussing av trappen ned til takterrassen:**

Iflg. Vedlikeholdsplanen skal trappen ned til takterrassen, og broen over til heisen i 8. etg, pusses opp i 2025. Vi har innhentet tilbud fra 2 leverandører i 2024, og ønsker å innhente et tilbud fra en 3. leverandør.

Vi har estimert med kostnader på kr 400 000,- + mva

Dette er en såpass stor kostnad at vi ønsker årsmøtet sin godkjenning.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret sin godkjenning til rehabilitering av trapp ned til takterrassen, og broen over til heisrommet i 8. etg.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### 5.2 Avsetting av midler fra felleskostnadene til vedlikeholdskontoen

**Avsetting av midler fra felleskostnadene til vedlikeholdskontoen:**

Pga fremtidige planlagte vedlikehold – ønsker styret å avsette 2% i måneden av felleskostnadene til vedlikeholdskontoen, samt et evt. overskudd ved årsavslutning, overføres til vedlikeholdskontoen.

2% av felleskostnadene utgjør ca. kr. 8 500,- pr mnd. - som totalt pr år blir kr. 102 000,-

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner at det pr. måned avsettes 2% av felleskostnadene, til vedlikeholdskontoen.

Et evt. overskudd ved årsavslutning overføres vedlikeholdskontoen.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

**5.3 Fjerning av balkongkassene i Brinken 41**

**Fjerning av balkongkassene i Brinken 41:**

Flere av balkongkassene i Brinken står over slukene. Dette medfører at det ikke er mulig å holde de rene, og de kan gå tett. Dette øker risiko for oversvømmelse og vannskader. Balkongene dekker også store deler av balkonggulvet, hvilket gjør det vanskelig å inspisere ved eventuelle lekkasjer.

Det har blitt mer og mer styrtregn, og det er derfor særdeles viktig at alle sluk fungerer som de skal, for å hindre fremtidige vannlekkasjer.

Vi har allerede brukt mye penger på vannskader i Brinken. I 2023/24 brukte vi nærmere kr. 700 000,- på en vannlekkasje fra 4. etg ned til 3. etg.

Med å fjerne balkongkassene, og forlenge evt. erstatte rekkverket med nytt, vil vi i fremtiden redusere risiko for fremtidige lekkasjer i Brinken pga dette.

Dette med forbehold om godkjenning fra Plan og bygningsetaten pga fasadeendring.

Pristilbud ikke mottatt før innkallingen blir sendt ut, men legges frem på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår at balkongkassene fjernes, og erstattes med nytt rekkverk.

**Vedtak:**

Saken utsettes. Styret utreder saken nærmere og tar saken opp igjen på et senere årsmøte.

**5.4 Sykkelparkering**

Som ny beboer i sameiet, som har byttet ut bil med el-sykkel, har jeg lagt merke til at det ikke er så mange sykkelparkeringer i bakgården. Sykkelrommet er veldig fullt, og det stativet som står på utsiden er også fullt. Jeg har derfor ikke noe sted å låse fast sykkelen min.

Er det mulighet for å se på hvordan vi kan tilrettelegge for flere sykkelparkeringer? Trenger ikke å være innendørs, men et sted jeg kan låse sykkelen fast i noe i bakgården.

Kathrine Hauge, Norderhovgt. 20

**Styrets innstilling:**

Vi utvider ikke med flere plasser, men tar en skikkelig opprydning i sykkelbodene på dugnaden i mai. De som vil beholde sykkelen merker sykkelen tydelig med navn og mobilnr. De som ikke er merket blir fjernet på vårdugnaden.

**Vedtak:**

Sak tatt til orientering. Styret vurderer løsninger nærmere, bl.a. plass i bakgården.

**6. Valg**

**6.1 Valg av leder**

Ragnhild Torgersen Gulbrandsen er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Ragnhild Torgersen Gulbrandsen for 2 år.

**6.2 Valg av medlemmer til styret**

Tore Stendahl er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars Christian Hjorth-Engum for 2 år.

**6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Christina Grov Lødding er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Christina Grov Lødding for 2 år.

**Valg av valgkomite**

Valgt ble: Tore Stendahl, Anders Ingebrigtsen

Bjørn Ole Strønen /S/  
Møteleder

Anders Ingebrigtsen /S/  
Protokollvitne



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

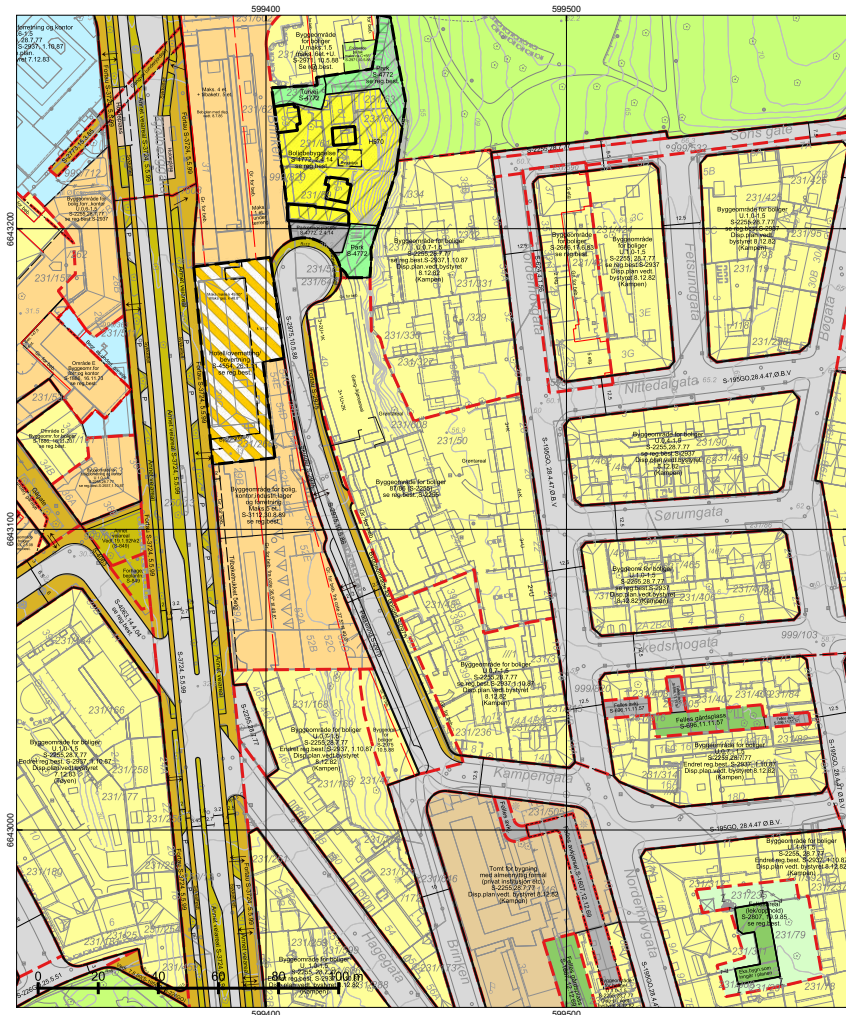
**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



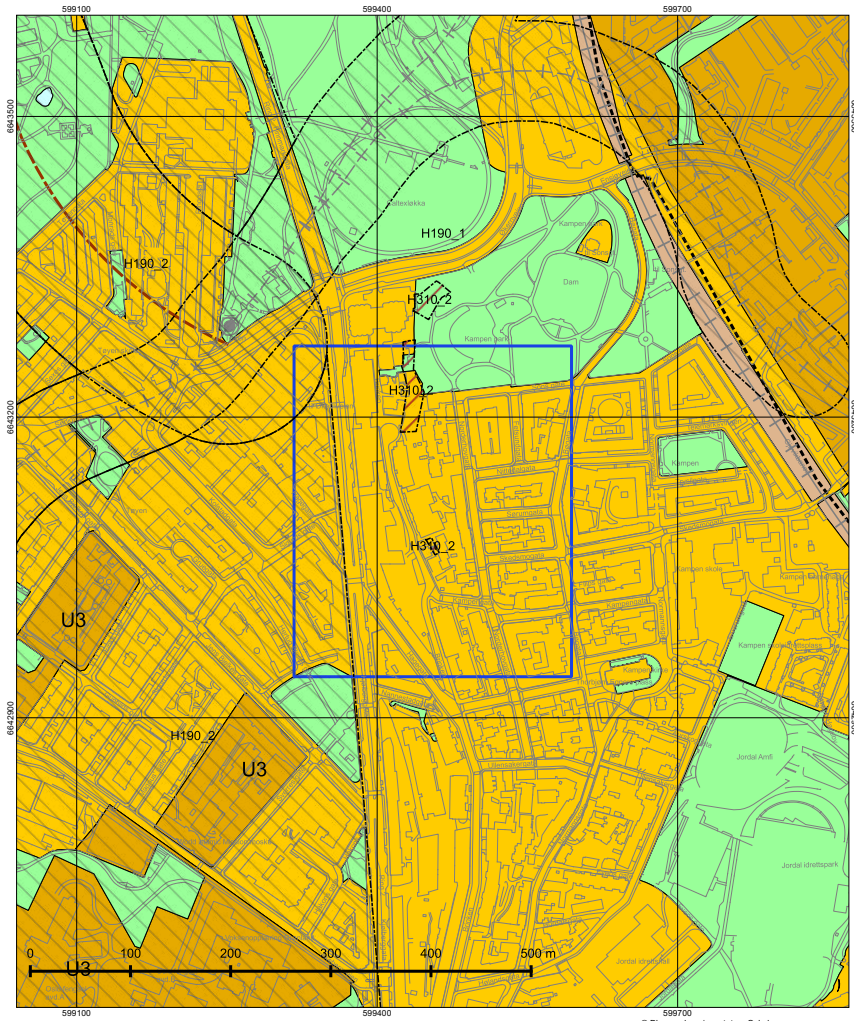
\*Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårds plass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Høideplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetur/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2080 - Parkering
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- - - - - Avkjørsel

<p><b>Oslo</b></p>	<p><b>Reguleringskart</b></p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p>
<p>Dato: 05.12.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 150595/ 86523510</p> <p>Adresse: BRINKEN 41</p> <p>Gnr/Bnr: 231/50</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg. best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - - - Banetrase (ikke juridisk)
- +— Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- ⋯ Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- - - - - H570 - Bevaring kulturmiljø
- - - - - H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- - - - - H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- - - - - H810\_2 - Krav om felles planlegging
- - - - - H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- - - - - H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- - - - - H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- - - - - H190 - Andre sikringssoner
- - - - - H310\_1 - Kvikkleire
- - - - - H310\_2 - Steinsprang
- - - - - H320\_1 - Stormflo
- - - - - H320\_2 - Elveflom
- - - - - H390 - Deponi

Oslo

Dato: 05.12.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 150595/86523510  
 Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## S-2975

Endret reguleringsplan for del av Brinken. Veiutvidelse -snplass

S-2975 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 10.05.1988

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198550041](#)

**Lovverk:** PBL 1985 eller før

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA  
BRINKEN 41

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86523510  
1961

Vår ref (Saksnr):

Dato: 05.12.2025  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20251205 for BRINKEN 41.

### GNR. 231 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.07.1906.

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

**3903 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

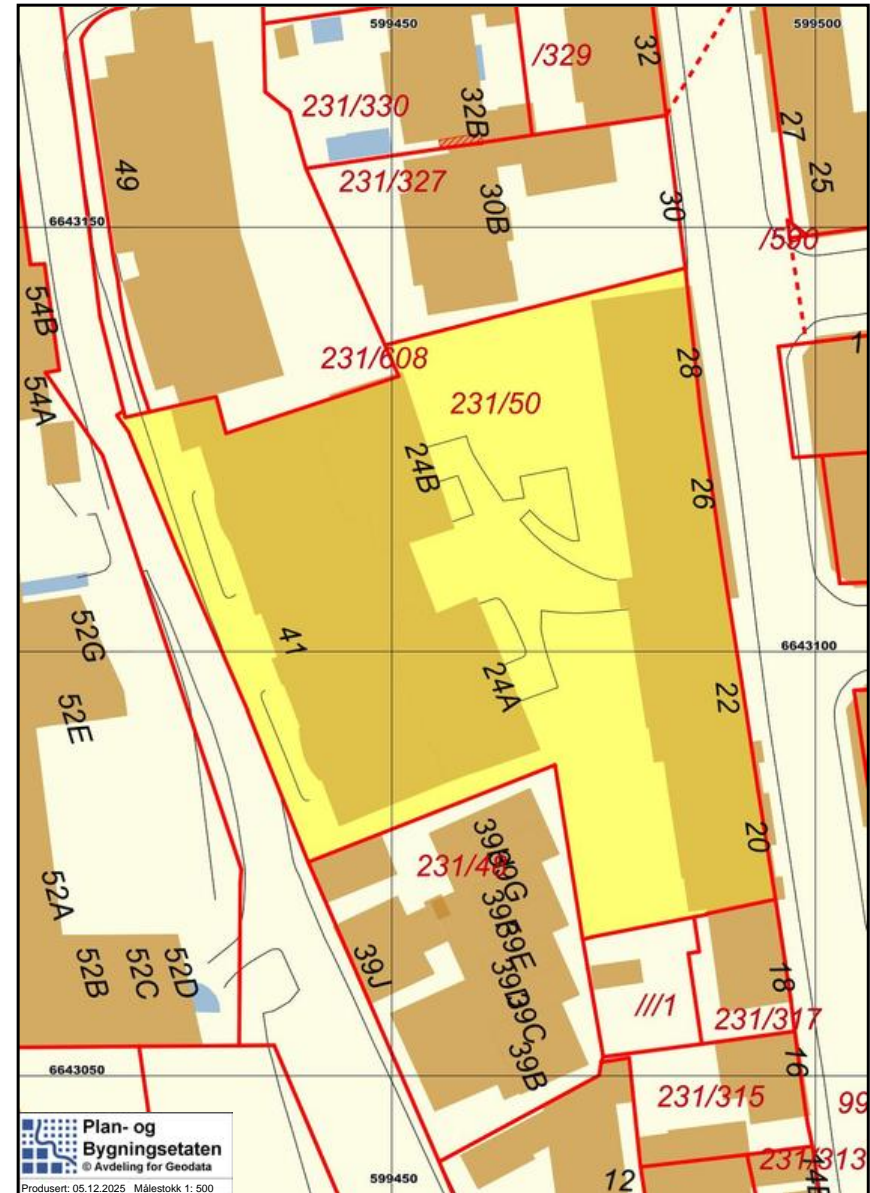


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og  
Bygningsetaten  
© Avdeling for Geodata  
Produsert: 05.12.2025 Målestokk 1: 500



## 8786

Bebyggelsesplan for område 3 - Kampen (Brinken - Norderhovgt.) 94 boliger.

8786 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198606858](https://198606858.oslo.kommune.no)

**Vedtaksdato:** 13.03.1986

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2255

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 282/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 198606858 - Smart, trygg og grønn!



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEESST. 19<sup>th</sup> OSLO B \* 1150 60 6620 20  
JOD/tfn

Oslo, den 27.2.1991

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 230, bnr. 50, Brinken 41. Blokk 5

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

K/S Brinkenbygg, c/o Planbygg Eiendom A/S, Nesbruvn. 75, 1360 NESBRU.

Byggemelder

Arch Uno A/S, Pilestredet 69, 0350 OSLO 3.

Ansvarshavende

Nils Eddie Høstad, c/o Planbygg A/S, Nesbruvn. 75, 1360 NESBRU.

Journalnr.

86/2697


Avsluttende synsforretning

18.2.91

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

  
Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av derne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
KORSLEREGAT. 18\*\* OSLO 3 - 1150 80  
JOD/tfn

66 20 20

Oslo, den 27.2.1991

**FERDIGATTEST**

[For nybygg og større arbeider.]

## Arbeidssted

Gnr. 231, bnr. 50, Brinken 41. Blokk 4.

## Arbeids art

Nybygg.

## Bygningens art

Boligblokk.

## Byggherre

K/S Brinkenbygg, c/o Planbygg Eiendom A/S, Nesbruveien 75, 1360 NESBRU.

## Byggenummer

Arch Uno A/S, Pilestredet 69, 0350 OSLO 3.

## Ansvarshavende

Nils Eddie Høstad, c/o Planbygg A/S, Nesbruveien 75, 1360 NESBRU.

## Journalnr.

86/2699

## Avsluttende synsforretning

18.2.91

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av tomt og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeplegg, sentralvarmeplegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidson



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

**[nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen](http://nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen)**

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**23332800**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

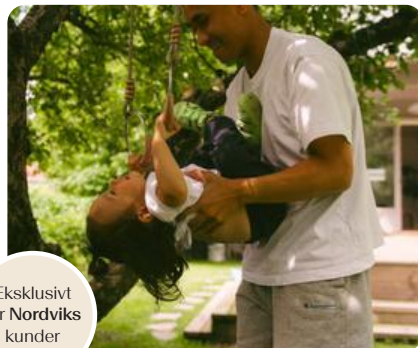
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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 RØYKVARSLE**r 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.

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne 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.

## 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.

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

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Brinken 41 0654 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 50, snr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



