NORDVIK

Norderhovgata 20

2 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Norderhovgata 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Vedlegg
71	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



<B>Sjelden 3-roms m/ solrik terrasse og utgang til hage - Garasjeplass - Skjermet - Populær beliggenhet på Kampen</B>

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**219 840,-**
Totalpris	**8 969 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 557,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Norderhovgata 20! En lys leilighet med romslig planløsning og utgang til solrik terrasse og hage. Sjelden rekkehusfølelse i skjermede omgivelser på populære Kampen.

Leiligheten inneholder entré med oppbevaringsplass, solrik terrasse, romslig stue/kjøkken, innvendig bod, et lekkert bad og 2 soverom. Kort avstand fra boligen til noen av områdets mest populære kafeer, butikker og grønne lunger som Botanisk Hage og Kampen Park, samt offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:
Elektrisk gulvvarme i alle rom
Garasjeplass m/ mulighet for lader
Felles sykkelbod og barnevognhus i bakgård
Stor, vestvendt terrasse og utgang idyllisk felles hage
Felles takterrasse m/ sittegrupper og fantastisk utsikt
Populær og attraktiv beliggenhet i hjertet av koselige Kampen

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Tyder


















































AEG
SAMSUNG















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0154/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Norderhovgata 20, 0654 OSLO
Gnr 231, bnr 50, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 231, bnr 50, snr 91 (ideell andel 1/32) i Oslo kommune

Selgere
Marte Berget
Hilde Herstad

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 969 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 982 840,- (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.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 23 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 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: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Den eksterne boden er plassert i nabobygget.

Innhold
1.etasje: Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré, og bod. Utgang til terrasse på ca. 23 kvm med direkte adkomst til felles hage.

Leiligheten disponerer ekstern bod på ca. 5 kvm. Den eksterne boden er plassert i nabobygget i 4. etasje. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Sameiet har sykkelbod og barnevognhus i bakgård.

Det medfølger en garasjeplass, plass nr. 16 i sameiets felles garasjeanlegg.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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 takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2019. Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2011. TG1.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1989. TG2: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Terrassedør med tolags isolerglass, installert i 2026. TG1.
- Profilerte innvendige dører. TG1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
TG2: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i stue og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 23 kvm. Terrassebord på bjelkelag. Direkte adkomst til felles hageareal.
TG2: Sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2026, montert i boden.
Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert.
TG1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i boden.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
TG2: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med varmtvannsberederen og kjøkenet, og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
TG1

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator over platetoppen. Platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2011/12. Fliser og benkeplater fra 2017.
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
TG1

Bad:
- Dokumentasjon: Badet er ifølge eier pusset opp i 2011/12. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Armaturer til dusj og servant er skiftet i 2024.
- Gulv: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Vegger: Flislagte overflater. TG2: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter. TG1
- Utstyr for sanitærinstallasjoner : Dusj med innfellbar dør i herdet glass og flislagt skillevegg, dusj i innfliset badekar, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. TG1
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG2: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko
for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
- Hulltaking: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter

hulltaking med et plastlokk. TG0.

Innvendige overflater:
- Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Parketten er ifølge eier lagt i 2015. Ny parkett i boden fra 2026. Det er registrert knirk ved normal gange i enkelte områder. TG1
- Vegger: Malt glassfiberstrie på to vegger i boden. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG1
- Himling: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue. TG1

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré og begge soverom.
Garderobeskap med speilfront i ett soverom.
Stang og knagger i boden.
TG1

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i hele leiligheten.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med bad og kjøkken fra 2011/12. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 28.02.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Rapporten er oppdatert 30.09.2026 etter opplysninger fra kunde om arbeider som er utført etter befaringen. Det er ikke gjennomført ny befaring, da det er fremvist dokumentasjon på de utførte arbeidene.
Følgende arbeider er ifølge eier utført:
- Ny parkett i boden.
- Ny varmtvannsbereder med fast tilkoblingspunkt og automatisk vannstopper. - Ny stikkontakt i bod for automatisk vannstopper.
- Ny terrassedør, montert i regi av sameiet.
Utover dette er det ikke gjort endringer siden befaringsdatoen.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass nr. 16 i sameiets felles garasjeanlegg. Det er er mulighet for å installere ladeboks for el-bil på parkeringsplassen. Adkomst til garasje via heishus fra gårdsplan.

Garasjeplassen er tinglyst. Garasjen har egen matrikkel: gnr. 231, bnr. 50, snr. 91. Én garasjeplass tilsvarer ideell andel 1/32 av denne matrikkelen. Dette tinglyses på eier personlig, og garasjeplassen kan omsettes fritt uavhengig av leiligheten.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Nye vinduer i stue 2011, begge soverom i 2019
- Nytt tak 2023 i regi av sameiet (betalt fullt ut av selger for å unngå høyere fellesutgifter)
- Oppgradert takterrasse m/pergola 2023
- Oppgradert trapp, mur og inngangsparti til heis og takterrasse 2025
- Nytt dusjarmatur og servantbatteri 2024
- Ny dimmer i gang og soverom 2026
- Ny termostat baderom 2026
- Ny taklampe i bod 2026
- Ny terrassedør 2026
- Nytt gulv i bod 2026
- Ny varmtvannsbereder m/waterguard 2026
- Direkte koblet varmtvannsbereder til elektrisk anlegg + ny stikkontakt i bod 2026 for waterguard.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 2011/12 (Membran og gulvstøping AS) Nytt dusjarmatur og servantbatteri (Thorell Rør desember 2024)

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk og membran 2011/12 (Membran og gulvstøping AS)

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, i såfall hos tidligere eiere.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i regi av Sameiet (City Taktekking AS 2023).

- 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: Ny dimmer i gang (Boligelektrikeren 2026) Nytt dimmerratt på soverom, ny termostat bad, ny taklampe bod, ny stikkontakt i bod og direkte kobling av waterguard til elektrisk anlegg (Elmax 2026).

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia eltilsyn 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv i bod (Kaph Entreprenør AS 2026) Ny varmtvannsbereder med waterguard (VB Oslo Forsikring via Kaph Entreprenør AS 2026).

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja. Registrert verdi rett over grenseverdi før vi flyttet inn, men Sameiet har satt inn tiltak og kontrollert målinger jevnlig etter dette. Ikke vært forhøyet verdi i vår botid.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Noe skjevhet og sprekker i terrassegulv.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Noen balkonger har hatt problemer med tett sluk

- 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: Noe sølvkre er observert.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (Tyder 2026).

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv:
Fuktmerke på parkett i stuehjørne, samt ved terrassedør.
Varmluftsfunksjon på stekeovn fungerer ikke.
Oppvaskmaskin står noe ustødig montert. Knirk i gulv.
Ulyd i skyvedørsgarderobe på barnerom.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema 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
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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 takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje i nabobygget. Leiligheten ligger i 1. etasje med markterrasse.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Lampe i gang
- Bokhyller i stue
- Hyller på soverom
- Taklampe barnerom
- Norrgavel hyllesystem i gang

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. ca 18 000 kWh og ca. kr. 20 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 557,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: kr. 4 896,-
Avsetning vedlikehold: kr. 117,-
TV/bredbånd: kr. 401,-
Garasjeplass nr. 16: kr. 143,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader: se eget punkt
- Strøm: se eget punkt
- Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 3 000,- per år avhengig av avtale)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 694 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 777 001,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 facebookside for beboerne som heter Sameiet Brinken.
- Sameiet 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 8 styremøter i 2025, og behandlet 109 saker.
Styret jobber papirløst, som innebærer at protokoller/referater, avtaler etc. blir lagret i BONABO USBLs portalen. Protokollene og annen informasjon til sameierne, blir sendt pr. mail til de som har det, og papir til de som ikke er digitale. Vi informerer også på Sameiet Brinken sin FB-side, og sender beskjed på SMS.
Styret har prioritert disse sakene i styreperioden, frem til neste årsmøte:
· Ventilasjon
· Utbedring alle kjente vannlekkasjer
· Utbedring av gårdsrommet og trapp
· Vedlikeholdsplan
· Daglig drift
· HMS

Planer i Sameiet:
- Det er vedtatt fjerning av balkongkassene i Brinken 41, og erstattes med nytt rekkverk. Dette er budsjettert for og tas på årets regnskap.
- Takene i Norderhovgata 24 A og B skal sannsynligvis skiftes innen 2-3 år. Dette er ikke vedtatt enda, men ligger inne i vedlikeholdsplanen.
- Fasaden i Norderhovgata må sees på, både mur og verandaer. Det gjelder også «takterrassene» i toppetasjen - noen er ordnet, og fått ny membran og sluk o.l, men fremdeles er det flere som må sees på. Dette skal tas gjennom tid, og blir budsjettert for.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Spesifikasjon av Sameiets lån:
Lånenummer: 16367353310, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 01.10.2026: kr. 2 096 516,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)
Flytende rente
Det er ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Denne seksjonens andel av fellesgjelden er kr. 0,- per 01.10.2026.

Fellesformue
Kr 29 976,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 357 695,-
Budsjettet for 2026 år legger til grunn et overskudd på kr 370 193,-
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.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra gate. Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Selger opplyser at det ble gjort radonmåling vinteren 2025, og registrert verdier rett over grenseverdi før de flyttet inn. Sameiet har satt inn tiltak og kontrollert målinger jevnlig etter dette. Det har ikke vært forhøyet verdi i eiers botid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt i et veletablert og populært boligområde på Kampen i Oslo med gangavstand til alle hovedstadens fasiliteter. I nærområdet finner du gode servicetilbud og flere butikker, samt både bussholdeplass på Kampen (nr. 60) og i Kjølberggata (nr. 20, 67 og N20) og T-banestasjon på Tøyen (Alle linjer) eller Ensjø (linje 1,2,3,4 og 6).

Nærmeste butikker: Coop, Kiwi og Rema 1000.
Nærmeste treningssenter: SATS Kampen

Kampen er kjent for eldre trehusbebyggelse som kombinert med klassiske bygårder og noen nyere bygg gir et særpreg. Fra boligen er det også kort gange til flere koselige kafeer som Kampen Bistro, Kampen Kaffe og Bar, Farine samt restauranten Smia Galleri. Videre er det flotte turområder i området med Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Kort avstand til Tøyen, Vålerenga og Ensjø gir mulighet til et bredt tilbud av kulinariske opplevelser i sine mange hyggelige kafeer og restauranter. Trivelige Kampen Økologiske Barnebondegård ligger i kort avstand fra leiligheten.

Jordal idrettspark byr på kunstgressbane, skøytehall, amerikansk fotball og skatepark m.m. Det er også kort vei til Tøyenbadet som bygges nytt, samt Valle Hovin og Valhall Arena som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer.

Hvert år arrangeres Kampendagene i samarbeid med Kampen bistro med uteservering av både mat og drikke, samt underholdning og god stemning på Kampen.

Adressen sogner til Kampen barneskole og Jordal ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.04.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig 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.
Det er ikke avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål ihht reguleringsplan 8786. Deler av eiendommen er regulert til fortau og offentlig kjørebane/veigrunn ihht. reguleringsplan S-2975. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående byggesaker i nærområdet:
Brinken 41 - utskifting av rekkverk på balkonger
Saksnummer 2026/03876 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603876

Norderhovgata 18 - oppføring av veranda
Saksnummer 2026/08291 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202608291

Norderhovgata 14 - bruksendring av stallbygning til bolig
Saksnummer 2025/19689 - Byggesak og 202020410 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519689 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202020410

Norderhovgata 14 - bruksendring av 1. etasje til bolig, fasadeendringer og endringer i bærende konstruksjoner
Saksnummer 2025/19692 - Byggesak og 202020324 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519692 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202020324

Kampengata 10 - oppføring av minihus
Saksnummer 2025/08558 - Byggesak og 202310969 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508558 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202310969

Skedsmogata 1 - bruksendring fra næring til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/17828 - Byggesak og 202305090 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517828 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202305090

Brinken 49 - rehabilitering av tak og fasader
Saksnummer 2026/09822 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202609822

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/231/50/2:
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

30.09.2026 - Dokumentnr: 1126073 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.06.1990 - Dokumentnr: 35662 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/7592
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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. Les mer på 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 dekningssalg 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) stylingveiledning kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 gratis visning). kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-
Utlegg stylingveiledning kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 312,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 625,-.

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 4. oktober 2026

Ansvarlig megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Norderhovgata 20

Nabolaget Tøyen - vurdert av 242 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	11 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		16 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km

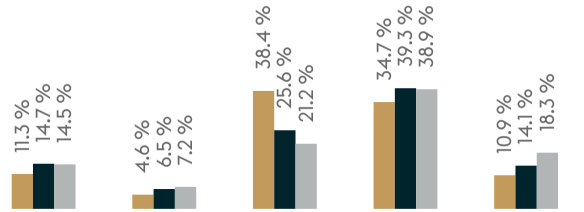
Offentlig transport

Kampen	Linje 60	2 min 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	12 min 1 km
Lakkegata skole	Linje 17	16 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.2 km

Barnehager

Ullensakergata barnehage (0-5 ...	25 barn	5 min 0.4 km
Kampen kunstbarnehage (1-6 år)	25 barn	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (0-5 år)	71 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Kampen park	4 min
Kampen skole	5 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	9 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NORDERHOVGATA 20, 0654 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 50 Seksjon: 2
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/04/2026
Rapportdato:	23/04/2026
Oppdragsnummer:	99354
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje i nabobygget.
Leiligheten ligger i 1. underetasje med markterrasse.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. underetasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hilde Herstad og Marte Berget
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Hilde Herstad og Marte Berget, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 231 Bnr: 50 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3702.8 m²
Eierbrøk seksjon:	90 / 7592
Hjemmelshaver:	Hilde Herstad og Marte Berget
Adresse:	Norderhovgata 20, 0654 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	22/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1989

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	5	0	0
1. underetasje	80	0	0	23
Sum bolig:	80	5	0	23
Sum BRA:	85			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		Ekstern bod	
1. underetasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Den eksterne boden er plassert i nabobygget.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Rapporten er oppdatert 30.09.2026 etter opplysninger fra kunde om arbeider som er utført etter befaringen. Det er ikke gjennomført ny befaring, da det er fremvist dokumentasjon på de utførte arbeidene.

Følgende arbeider er ifølge eier utført:
- Ny parkett i boden.
- Ny varmtvannsbereder med fast tilkoblingspunkt og automatisk vannstopper.
- Ny stikkontakt i bod for automatisk vannstopper.
- Ny terrassedør, montert i regi av sameiet.

Utover dette er det ikke gjort endringer siden befaringsdatoen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon i forbindelse med arbeider utført etter befaring som nevnt under "generelle opplysninger" er fremvist.
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon for øvrig, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2019.
Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, installert i 2026.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i stue og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 23 m². Terrassebord på bjelkelag. Direkte adkomst til hageareal.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2026, montert i boden.
Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i boden. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med kjøkkenet og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator over platetoppen. Platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2011/12. Fliser og benkeplater fra 2017.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Parketten er ifølge eier lagt i 2015. Ny parkett i boden fra 2026.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk ved normal gange i enkelte områder. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie på to vegger i boden. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré og begge soverom.
Garderobeskap med speilfront i ett soverom.
Stang og knagger i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i hele leiligheten.
Samsvarserklæring signert og datert 01.07.2026 er fremvist for følgende arbeider: Byttet vriderhjul og senterplate til eksisterende dimmer på soverom. Byttet eksisterende bryterpanel på utsiden av bad, montert og tilkoblet ny termostat. Fjernet eksisterende taklampe i bod ved kjøkken, montert ny SG Orion taklampe.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med bad og kjøkken fra 2011/12. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 28.02.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2011/12. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Armaturer til dusj og servant er skiftet i 2024.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass og flislagt skillevegg, dusj i innfliset badekar, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marte Berget	9578-5999-4-1401572	2026-10-02 13:34:02
Hilde Herstad	9578-5999-4-1774806	2026-10-02 13:38:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0154/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norderhovgata 20, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Marte Berget, Hilde Herstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 2011/12 (Membran og gulvstøping AS) Nytt dusjarmatur og servantbatteri (Thorell Rør desember 2024)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk og membran 2011/12 (Membran og gulvstøping AS)

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

Nei

Eventuell kommentar: I såfall hos tidligere eiere

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i regi av Sameiet (City Taktekking AS 2023)

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Ny dimmer i gang (Boligelektrikeren 2026) Nytt dimmerratt på soverom, ny termostat bad, ny taklampe bod, ny stikkontakt i bod og direkte kobling av waterguard til elektrisk anlegg (Elmax 2026)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia eltilsyn 2025

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv i bod (Kaph Entreprenør AS 2026) Ny varmtvannsbereder med waterguard (VB Oslo Forsikring via Kaph Entreprenør AS 2026)

---

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? Ja. Registrert verdi rett over grenseverdi før vi flyttet inn, men Sameiet har satt inn tiltak og kontrollert målinger jevnlig etter dette. Ikke vært forhøyet verdi i vår botid.

Feil og mangler

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

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

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)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet og sprekker i terrassegulv.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Noen balkonger har hatt problemer med tett sluk

---

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: Noe sølvkre er observert

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (Tyder 2026)

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

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

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fuktmerke på parkett i stuehjørne, samt ved terrassedør. Varmluftsfunksjon på stekeovn fungerer ikke. Oppvaskmaskin står noe ustødig montert. Knirk i gulv. Ulyd i skyvedørsgarderobe på barnerom.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0154/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hilde Herstad	**2026-10-02**	**Marte Berget**	**2026-10-02**

Identifikasjon

Hilde Herstad

Identifikasjon

Marte Berget

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Norderhovgata 20, 0654 OSLO**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360678**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81030340**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **215,34**

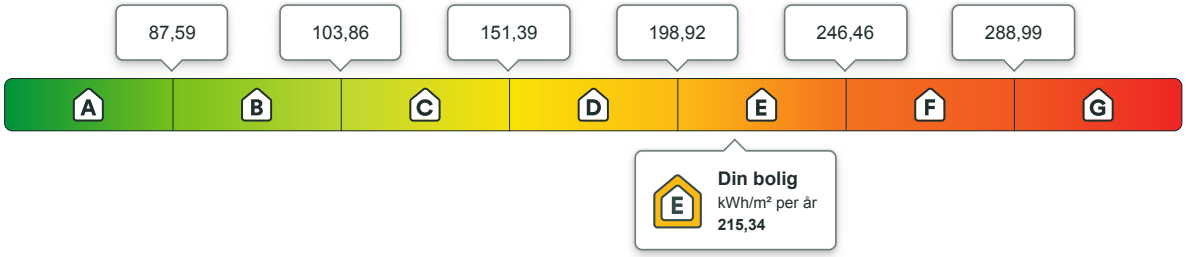
Norderhovgata 20, 0654 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 011,78	**215,34**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Norderhovgata 20, 0654 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Norderhovgata 20, 0654 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Sameiet Brinken		**Vår ref.:**	1612/2	**Fødselsdato eier:**	09.11.1978
Norderhovgata 20		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1988
0654 OSLO		**Eiere:**	Marte Berget, Hilde Herstad		
Organisasjonsnr:	981 118 014	**Seksjonsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 557**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 896
	Avsetning vedlikehold	117
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	401
Objekt:	Garasjeplass nr. 16 (16121 - 16)	143

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. 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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	2 096 516,11	Klient gj. s. årsoppg.:	2 148 071

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367353310, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 01.10.2026: 2 096 516

Andel av saldo: 0

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 864
Annen formue:	29 976	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	231/50 - seksjon:2
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Brinken	**Vår ref.:**	1612/2	**Fødselsdato eier:**	09.11.1978
Norderhovgata 20	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1988
0654 OSLO	**Eiere:**	Marte Berget, Hilde Herstad		

Organisasjonsnr: 981 118 014

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83817946

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		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.

Eierskiftegebyret 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 SAMEIET BRINKEN I OSLO

(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. Oppløsning av sameiet krever enstemmighet blant alle seksjonseiere. Sameiet har panterett 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. have 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 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-/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 garasjeseksjon 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 styremdelem 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.

Lagring:
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 unødig 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.

Rengjøring:
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 stillhet i gården mellom kl 2300 – 0800. Søn- og helligdager skal det være ro og stillhet mellom kl 1200 – 2000. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl 2000 – 0800 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved att bruk av støyende 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 tillat 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

V E D T E K T E R
F O R
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/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.

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

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-/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.

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 karmer
e) listverk, skillevegg, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap 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 2026

Sameiet Brinken

Onsdag 15.04.2026 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:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Brinken

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Kampen Bydelshus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Brinken det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fjerning av balkongkassene i Brinken 41

5.2 Husdyr og utfordringer med urin og avføring i fellesområder og oppganger

5.3 Sameiet Brinken har regulert følgende regler omkring dyrehold i sine vedtekter

5.4 Tiltak mot røyklukt i ventilasjon og fellesarealer

5.5 Vedlikehold av rekkverk på verandaen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er budsjettert med kr. 160 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fjerning av balkongkassene i Brinken 41

Oppfølging av sak 5.3 fra årsmøtet 2025, med følgende vedtak:

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

Pristilbud vedlagt innkallingen.

Forslag fra 2025:

"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."

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

Styret foreslår at vi går for alternativ 2 – Full utskiftning

5.2 Husdyr og utfordringer med urin og avføring i fellesområder og oppganger

Styret har mottatt flere tilbakemeldinger fra beboere om problemer knyttet til husdyr som etterlater urin og avføring i hager, på terrasser og i fellesområder. Det har også vært meldt om utfordringer med urinlukt i oppganger. Dette oppleves som uheldig både av hensyn til lukt, hygiene og trivsel i uteområdene og i fellesarealene.

Styret ønsker derfor at årsmøtet diskuterer problemstillingen, og vurderer behovet for tydeligere retningslinjer for dyrehold i sameiet/borettslaget.

Styret foreslår at beboere som har husdyr oppfordres til å ta ansvar for sine dyr og bidra til å redusere ulemper for naboer. Dette kan for eksempel innebære tiltak som bruk av kattekasse, eller andre egnede løsninger innendørs, tilrettelegging av eget uteområde for dyret, samt oppfølging som begrenser at dyr gjør fra seg i hager, på terrasser, i oppganger eller i andre fellesområder.

Styrets innstilling: Årsmøtet ber styret utarbeide og informere om retningslinjer for dyrehold med mål om å redusere problemer med urin, avføring og lukt i hager, på terrasser, i oppganger og i fellesområder. Oppdaterte retningslinjer kan på et senere tidspunkt vedtektfestes.

5.3 Sameiet Brinken har regulert følgende regler omkring dyrehold i sine vedtekter

Sameiet tillater regulert dyrehold for å sikre et godt bomiljø og hensyn mellom beboerne.

Styret foreslår å legge inn følgende i vedtektene som §11:

§11 Dyrehold:

- *Dyrehold skal godkjennes av styret før anskaffelse eller ved innflytting.*
- *Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere.*
- *Dersom reglene ikke overholdes, kan styret pålegge endringer eller i ytterste konsekvens trekke tilbake tillatelsen.*
- *Sameiere plikter å informere kjøpere om gjeldende regler for dyrehold ved salg av bolig.*

Kattehold

- *Det er tillatt med én katt per husstand.*
- *Katter skal være ID-merket og holdes i forsvarlig helsemessig stand.*
- *Katteeiere skal vise hensyn til fellesområder og sørge for at ulemper for naboer begrenses.*

Hundehold

- *Det er tillatt med én hund per husstand.*
- *Hunder skal holdes under kontroll i boligområdet og i henhold til gjeldende båndtvangregler.*
- *Hundeiere har ansvar for å rydde opp etter hunden, og hindre at hunden er til*

unødig sjenanse for andre.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å legge inn foreslått tekst i vedtektene §11:

§11 Dyrehold:

- *Dyrehold skal godkjennes av styret før anskaffelse eller ved innflytting.*
- *Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere.*
- *Dersom reglene ikke overholdes, kan styret pålegge endringer eller i ytterste konsekvens trekke tilbake tillatelsen.*
- *Sameiere plikter å informere kjøpere om gjeldende regler for dyrehold ved salg av bolig.*

Kattehold

- *Det er tillatt med én katt per husstand.*
- *Katter skal være ID-merket og holdes i forsvarlig helsemessig stand.*
- *Katteeiere skal vise hensyn til fellesområder og sørge for at ulemper for naboer begrenses.*

Hundehold

- *Det er tillatt med én hund per husstand.*
- *Hunder skal holdes under kontroll i boligområdet og i henhold til gjeldende båndtvangregler.*
- *Hundeiere har ansvar for å rydde opp etter hunden, og hindre at hunden er til unødig sjenanse for andre.*

5.4 Tiltak mot røyklukt i ventilasjon og fellesarealer

Styret har over tid mottatt flere henvendelser fra beboere om sjenerende røyklukt i oppgangene og i leiligheter. Det er særlig rapportert at lukt fra røyking sprer seg via ventilasjonsanlegget og inn i andre seksjoner.

Dette oppleves som en betydelig ulempe for berørte beboere. Styret mener derfor det er behov for å tydeliggjøre hvilke hensyn som må tas for å sikre et godt bomiljø i sameiet.

I henhold til Eierseksjonsloven skal bruk av seksjon ikke påføre andre beboere unødvendig eller urimelig ulempe eller sjenanse.

Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar følgende:

1. Røyking som medfører luktspredning til fellesarealer eller andre seksjoner via ventilasjon, oppganger eller lignende skal ikke forekomme.
2. Seksjonseiere og beboere plikter å sørge for at røyking i egen seksjon ikke er til sjenanse for andre beboere.
3. Ved gjentatte brudd kan styret følge opp saken i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende lovverk.

Styret

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets forslag, og ber styret følge opp saken i tråd med sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

5.5 Vedlikehold av rekkverk på verandaen

Sameiet skal nå i gang med verandaene i Brinken.
Jeg har tidligere foreslått å se på verandaene i Norderhovgata og foreslår at dette sees på under ett. Rekkverket i Ngt er vanskelig å vedlikeholde skikkelig i tillegg kommer alt søl når hver husstand skal ha ansvar for rekkverket (jern) på verandaen. Det er også vanskelig å komme til å få det malt. Siden det er jern er det viktig at det vedlikeholdes og ikke ruster

Berit Hein Moen

Nhgt 20

Forslag til vedtak: Jeg vil foreslå at styret sjekker muligheten for enten felles vedlikehold eller eventuelt bytte det ut med vedlikeholdsfritt.

Styrets innstilling: Juli 2025 sendte styret ut melding til alle i sameiet, om at beboere, som ønsket malehjelp, kunne ta kontakt med Sajer Service AS i Hagegata 54, som har mulighet til å påta seg slike jobber. Styret ser derfor på forslaget som svart ut.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling legges frem på årsmøtet

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragnhild Torgersen Gulbrandsen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Christine Grevle Iveland, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lars Christian Hjorth-Engum, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Aud Lisbeth Løvbrøtte, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Christina Grov Lødding, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Christine Grevle Iveland er på valg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Aud Lisbeth Løvbrøtte er på valg

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 871 840**	**2 922 147**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	357 695	-993 494
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-61 439	-56 813
Endringer i andre langsiktige poster	-51 460	0
B. Endring arbeidskapital	**244 796**	**-1 050 307**
C. Arbeidskapital	**2 116 636**	**1 871 840**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 856 553	2 264 147
Kortsiktiggjeld	-739 917	-392 307
C Arbeidskapital	**2 116 636**	**1 871 840**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Brinken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 934 153	4 817 925	5 108 445	5 666 727
Sum leieinntekt		**4 934 153**	**4 817 925**	**5 108 445**	**5 666 727**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	134 543	0	0	0
Sum annen inntekt		**134 543**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 068 696**	**4 817 925**	**5 108 445**	**5 666 727**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	21 150	21 000	23 970
Styrehonorar	3	160 000	150 000	150 000	170 000
Driftskostnad					
Energikostnad		143 947	139 339	136 000	136 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	479 717	451 625	487 000	550 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 012 263	924 915	1 054 000	1 164 670
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 993	7 903	6 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	21 444	1 161	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 753 415	2 731 809	1 522 000	1 906 000
Revisjonshonorar		10 583	9 560	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		130 954	126 039	131 000	137 000
Andre honorar	8	4 307	52 258	6 000	5 000
Kontorkostnad		2 944	139	0	0
TV/bredbånd		394 854	682 728	760 000	415 492
Kontingenter og gaver		1 800	3 623	0	1 000
Forsikringer		521 772	444 204	511 000	646 140
Andre kostnader	9	23 141	26 540	21 000	23 000
Sum kostnad		**4 691 693**	**5 772 992**	**4 821 000**	**5 204 272**
Driftsresultat		**377 003**	**-955 067**	**287 445**	**462 455**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		134 798	123 154	40 000	50 000
Rentekostnad		154 106	161 582	157 541	142 262
Netto finansposter		**19 308**	**38 427**	**117 541**	**92 262**
Årsresultat		**357 695**	**-993 494**	**169 904**	**370 193**
Andre overføringer	13	51 460	0	0	0
Overført sameiekapital		306 235	-993 494	0	0
SUM OVERFØRINGER		**357 695**	**-993 494**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Brinken

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	51 460	0
Sum anleggsmidler		**51 460**	**0**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 047	15 394
Andre kortsiktige fordringer		18 936	4 278
Forskuddsbetalte kostnader		145 831	257 078
Innestående konsernkonto og bank		2 688 739	1 987 397
Sum omløpsmidler		**2 856 553**	**2 264 147**
SUM EIENDELER		**2 908 013**	**2 264 147**

Balanse 2025 Sameiet Brinken

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		51 460	0
Annen egenkapital		-31 436	-337 671
Sum opptjent egenkapital		**20 024**	**-337 671**
Sum egenkapital	**11**	**20 024**	**-337 671**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 148 072	2 209 511
Sum langsiktig gjeld		**2 148 072**	**2 209 511**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 849	143
Leverandørgjeld		158 412	239 262
Påløpne renter		789	869
A konto til avregning		51 092	138 568
Annen kortsiktig gjeld		524 776	13 464
Sum kortsiktig gjeld		**739 917**	**392 307**
Sum gjeld		**2 887 989**	**2 601 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 908 013**	**2 264 147**

Sted:_____ Dato:_____

Ragnhild Torgersen Gulbrandsen Styreleder	Lars Christian Hjorth-Engum Styremedlem	Christine Grevle Iveland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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 opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 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. 83817946.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 269 112	4 183 020
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	214 943	216 967
3609 Leie parkering	78 936	78 936
3618 Lading elbil	14 839	19 670
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	305 359	319 332
3625 Avsetning til fremtidig vedlikehold	50 964	0
Sum	**4 934 153**	**4 817 925**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	134 543	0
Sum	**134 543**	**0**

Konto 3990: Erstatning ifm. skadesak.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	160 000	150 000
Sum	**182 560**	**171 150**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	111 485	115 282
6340 Heisalarm	5 808	5 539
6360 Annet renhold	2 710	0
6361 Fast renhold	166 965	156 850
6364 Matteleie	37 680	43 025
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 984	46 253
6392 Containerleie/tømming	8 968	4 900
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	133 117	79 776
Sum	**479 717**	**451 625**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	457
6420 Bevar HMS/lisens e-post	7 993	7 446
Sum	**7 993**	**7 903**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 066	512
6540 Inventar	3 898	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 262	649
6552 Driftsmateriell	3 219	0
Sum	**21 444**	**1 161**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	242 354	199 801
6602 Vedlikehold VVS	33 890	5 450
6603 Vedlikehold elektro	132 033	22 636
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	189 979
6610 Andre vaktmestertjenester	0	41 178
6611 Vedlikehold heiser	43 292	73 650
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	630 000	80
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	89 555	34 279
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	2 379
6643 Glassarbeid/Vindu	5 846	274 407
6644 Fasade/balkonger	273 875	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 617 059
6648 Vedlikehold dører og porter	258 700	114 486
6663 Vedlikehold ventilasjon	23 869	114 013
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	22 413
Sum	**1 753 415**	**2 731 809**

Konto 6613: Rehabilitering trappeløp og rampe.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 407	7 218
6730 Teknisk honorar	2 900	45 040
Sum	**4 307**	**52 258**

Konto 6730: Forespørsel om søknadsplikt for fasadeendring.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	15 336	8 412
7719 Møter, div. styret	2 959	6 000
7720 Generalforsamling/Årsmøte	557	251
7770 Betalingskostnader	1 338	1 021
7771 Andre gebyrer	29	0
7773 Omkostninger innkreving	2 921	2 787
7790 Andre kostnader	0	8 070
Sum	**23 141**	**26 540**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Pr. 31.12.25 er saldoen kr. 51 460,16.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	51 460	51 460
Årets resultat	-337 671	306 235	-31 436
Sum opptjent egenkapital	**-337 671**	**357 695**	**20 024**
Sum egenkapital	**-337 671**	**357 695**	**20 024**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold tak
Lånenummer:	**16367353310**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 209 511
Avdrag i perioden:	61 439
Lånesaldo 31.12:	**2 148 072**
Saldo 5 år frem i tid:	1 763 104

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367353310	1	71 364	71 364
	1	64 942	64 942
	7	64 228	449 596
	1	63 514	63 514
	1	62 801	62 801
	1	59 233	59 233
	5	55 664	278 320
	1	54 951	54 951
	2	52 810	105 620
	1	49 955	49 955
	1	47 101	47 101
	1	46 387	46 387
	1	45 673	45 673
	2	44 960	89 920
	6	44 246	265 476
	2	42 105	84 210
	1	40 678	40 678
	3	39 251	117 753
	3	37 823	113 469
	1	37 109	37 109

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

Note 13 - Andre overføringer

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 51 460,16.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brinken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brinken

Styreleder	Ragnhild Torgersen Gulbrandsen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Lars Christian Hjorth-Engum (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Christine Grevle Iveland (sign.)	12.03.2026

Årsmelding 2025 - Sameiet Brinken

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragnhild Torgersen Gulbrandsen
Styremedlem, Christine Grevle Iveland
Styremedlem, Lars Christian Hjorth-Engum
Varamedlem, Aud Lisbeth Løvbrøtte
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 bolig 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 tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Dugnad gjennomført 14. mai og 4. september
- Leie av containere
  For å gi beboerne mulighet til å rydde opp i bod, veranda og leilighet, ble det leid inn container i forbindelse med dugnadene.
- 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 varmtvannsbereder, oppvaskmaskin o.l - ved høy alder på produktene - bedt

om å bytte disse ut.
- Det sendes årlig ut informasjonsskriv om brannvern.

Styrets arbeid i perioden:

Det er avholdt 8 styremøter i 2025, og behandlet 109 saker.

Styret jobber papirløst, som innebærer at protokoller/referater, avtaler etc. blir lagret i BONABO USBLs portalen. Protokollene og annen informasjon til sameierne, blir sendt pr. mail til de som har det, og papir til de som ikke er digitale. Vi informerer også på Sameiet Brinken sin FB-side, og sender beskjed på SMS.

Styret har prioritert disse sakene i styreperioden, frem til neste årsmøte:

- Ventilasjon
- Utbedring alle kjente vannlekkasjer
- Utbedring av gårdsrommet og trapp
- Vedlikeholdsplan
- Daglig drift
- HMS

Saker som har stått på sakslisten er:

Årsmøtet:

Årsmøtet ble avholdt 9. april i Kampen Bydelshus, med 28 beboere til stede, og 2 fullmakter. Totalt 30 stemmeberettigede. Det kom inn 5 forslag til årsmøtet

Automatisk portåpner:

Det var et vedtak på årsmøtet 2024, om at vi skulle installere en aut. døråpner i Brinken 41, og en inn til heisrommet i 8. etg. Dette har, grunnet problemer med automatikken i porten i gården, blitt satt litt på vent. Vi innhentet priser fra Låshuset og K-Moen, og bestemte oss for å gå for K-Moen. Dette vil bli installert i løpet av mars/april – 26. Her vil vi også sette opp en ekstra smartleser fra Defigo, så man kan komme inn ved å bruke brikken/appen. Nøkkel vil fremdeles kunne brukes i disse to dørene, men vi oppfordrer beboerne til å bruke brikke og/eller Defigoappen.

Telia:

Vi inngikk avtale med Telia, på både nett og TV-pakke, etter at nettavtalen med Global Connect gikk ut ved årsskiftet 2024, og i mai var vi oppe og gikk med Telia. Tilbudet fra Telia innebar at man kunne velge om man ville ha TV pakke uten nett, TV-pakke og nett, eller kun nett. Sistnevnte var best for de som strømmet og ikke brukte TV-pakken, som det blir flere og flere av i sameiet. Vi håper dette har gått smertefritt og blitt bra.

Dugnad:

Vårdugnad ble avholdt 14. mai. 40 beboere deltok på dugnaden, og vi fikk gjennomført mye malearbeid, klipping av busker og hekker, beplanting og luking, navnet syklene, de som ikke var navnet ble gitt bort til Urtegata sykkelverksted. Container var satt ut, som raskt ble fylt opp. Vi avsluttet i god tradisjon med grilling, og hyggelig samvær i et strålende sommervær, på takterrassen.

Høstdugnaden ble avholdt 4. september. Container ble leid inn. Grunnet mye regn dagene før, ble det ikke utført noe malearbeid. Ca 25- 30 innom dugnaden. Siden vi fikk gjort det meste på vårdugnaden, besluttet styret at vi tok litt dugnad, og mest sosialt på takterrassen, med grillmat og drikke.

Midtsommerfest:

På vårdugnaden kom det opp et ønske om vi ikke kunne arr. Midtsommerfest – og 20. juni deltok 30 - 35 glade naboer på festen, som ble holdt på takterrassen i et strålende

solskinnsvær. Styret kjøpte inn pizza og bobler, og hver beboer tok med seg det de ønsket å drikke selv. Det ble en morsom og trivelig nabofest – med strålende stemning, dans og mye hyggelig prat. En midtsommerfest som helt klart skal gjentas juni-26.

Julegrantenning:

I god tradisjon ble det, til tross for dårlig vær, julegrantenning søndag 30. november. Likevel kom det 15 – 20 naboer, som fikk tent granen, og varmet seg på gløgg og hjemmekjøpte pepperkaker. En koselig tradisjon som helt klart er kommet for å bli.

Trafostasjonen i Brinken:

flg. både tegninger fra kartverket, og fra Plan og Bygningsetaten, er det vi som eier trafostasjonen mellom Brinken 41 og 49, og dermed må vi følge den opp.

Ved inspeksjon av trafobygget ble det oppdaget omfattende vegetasjon på taket, inkludert et tre som hadde vokst gjennom eksisterende membran. Dette hadde ført til skade på membran og isolasjon, samt risiko for vanninntrengning i bygget. Jørgensen Service og Consulting fikk oppdraget, og tiltak ble iverksatt for å fjerne trestubben og utbedre skadene. Det er blitt fullstendig fjerning av stubben og rengjøring av betongdekket. ¿ Montering av ny isolasjon med fall for bedre avrenning. ¿ Legging av ny membran og beslag i regi av Tak og Fasadeforvaltning AS. Tiltaket har gitt bygget et tett og funksjonelt tak, med forbedret avrenning og beskyttelse mot fremtidige vannskader.

Avtrekksvifte/ventilasjon:

I 2024 ble all ventilasjon i leilighetene i sameiet renset, det gjenstår fremdeles rens av ventilasjoner i bodene og gangene i sameiet. Disse er, grunnet manglende tekniske tegninger med oversikt over hvor rør og ventilasjon er i sameiet, litt vanskelig å finne ut av, både hvor ventilasjonsrørene er, og hvem som eier bodene de evt. er i. Dette skulle blitt utført i 2025, med Din Ventilasjon, men utsatt til 2026.

Det var også i 2024, 6 enheter som hadde feil ventilator på kjøkkenet, som de ikke hadde byttet. I 2025 var det 4 igjen, som beboerne må bytte innen våren 2026.

Avtrekksviften på taket i Nhgt, har vært ute av funksjon en god stund. Elektriker har vært og sett på det, lovet å komme igjen, noe som ikke har skjedd. Dette ser ut til å løse seg nå i 2026, og vi satser på at alle avtrekksviftene er i gang igjen innen våren.

Radonmåling:

Vi hadde radonmåling vinteren 25, hvor resultatet ble: Tiltaksgrense ligger på et årsmiddel på 200 Bq/m3, slik at alle ligger under denne grensen. Det kan se ut som filtrene tetter seg, og vi har inngått en avtale med et firma, som kommer og skifter filtrene i Nhgt to ganger i året – vår og vinter. Er lagt inn i vedlikeholdsplanen for oppfølging.

Heis og Orona:

Heisen står dessverre ganske ofte – det kan se ut som den ikke takler mer enn 4 mennesker i heisen på en gang. Det som skjer, er at når vi nærmer oss 1. etg. – går den veldig sakte, stopper, for så å gå direkte videre til kjelleretg - med beskjed «Heisen er ute av drift». Døren går ikke opp, men må trykke på åpne knappet. Oppover går det greit – kun nedover den stopper. Orona har fått flere beskjeder, men ikke klart å fikse det. Skulle det skje deg at heisen stopper, ber vi deg ta kontakt med styret, så fort som mulig, så vi kan starte heisen igjen, mens vi venter på at Orona skal finne ut av det.

Strømleverandør:

Sameiet har strømavtale med Fortum Strøm As, og inngikk også Norgesprisavtalen oktober – 25, som vi helt klart har spart penger på å inngå.

Rehabilitering av trappeløp og oppgradering av gårdsrommet.

Jørgensen Service & Consulting fikk oppdraget med å rehabilitere trappeløpet ned til takterrassen, samt oppgradering av gårdsrommet. Arbeidet startet i september, med pigging og fjerning av løs murpuss i trappen, rehabilitering av trinn. Alta-skifer ble lagt på platting og i trappetrinn. Trappeløpet, som ble kjempelekkert, ble ferdig før vinteren kom. Det som står igjen våren – 26 er maling og rehabilitering av betongvegger og tak, som innebærer fjerning av maling på betongvegger, og utbedring av vegger med fylling av hull og reparasjoner av mindre skader. Grunning og maling av vegger. Metallet i taket + gelender skrapes og pusses, rustbeskyttelse påføres. Deretter blir det grunnet og malt. Dette har stått lenge på vedlikeholdsplanen og vi ser frem til, og gleder oss til ferdig arbeid – dette blir bra!

De har samtidig oppgradert uteområdet i gården, med rehabilitering av plen i området der plen var skadet eller delvis fraværende. Montering av bedkant i Cortenstål langs busker og i ytterkanter av plen. Bark i bed, utbedring av bed med kantstein, og fjerning av busker og hekker. Kommer til å bli kjempeflott – som en beboer skrev: "Jeg synes bakgården vår alltid har vært fin, men når dette arbeidet er ferdig blir det riktig rålekkert! Godt jobba!"

Utbedring av branntrappen ned til Brinken

Sameiet begynner å bli en del år, og ting og tang må, av naturlige årsaker, utbedres. Branntrappen som går ned fra takterrassen, og ut i Brinken måtte utbedres i høst. Det var fuktskader i veggen, som måtte utbedres før det trakk inn til leilighetene i Brinken - som har hatt vannskader tidligere. Her måtte det fjernes epoxy i trinnene, for å hindre vannet å bli liggende. fjerning av gammel silikon og legging av ny. Behandling av trappetrinn med 2 strøk diffusjonsåpen betongimpregnering. Arbeidet er ferdig, og så håper vi at vi avverget en ny vannskade.

Rennende vann i fjellveggen bak i Brinken:

Fra tid til annen må det fjernes stein og grus i «bakrommene» i 1, 2 og 3 etasje i Brinken, hvor det har gått fukt ut i oppgangen, og misfarget lister, samt at det har stått vann/fukt mot de innerste leilighetene. Rommene mot fjellet går fra trapperom ved heis, og forbi badet på de innerste leilighetene. Stein og grus ble fjernet fra fjell og betongvegg og det ble pigget og borret hull mot fjell, for å lede bort vann, i tillegg så ble det lagt plast på fjellet, for å hindre vann å nå bort til betongveggene. Dette arbeidet ble startet på i oktober, og ferdig i februar -26.

Div. elektrikerjobber:

Vi har benyttet Bergerud Elektro as til div. jobber i løpet av 2025.

- De gamle lysarmaturene i nedre og øvre garasje og sykkelboden er fjernet, og erstattet med nye ledlysrør. Dette fordi lysarmaturene er faset ut, og det ikke lengre selges gamle lysarmaturer.
- De har også skiftet ut lampene i 2, 3 og 4. etg i Brinken av samme grunn.
- Lyset i nedre garasje lar seg veldig ofte ikke slås av, uten at vi har funnet ut av grunnen til det. Her vil Bergerud Elektro prøve ut et annet merke. Dette går på garantien og vi håper det nå vil slå seg på/av som normalt. Dette, samt 3 nye stråleovner i Brinken som trengs å byttes ut, og vil bli erstattet med nye, utføres på nyåret.

Div. snekkerarbeid:

I forbindelse med en lekkasje i Nhgt, hvor takstmann måtte løsne trepanelet for å komme til, trengte vi snekker for å få det ordnet igjen. Aasrudbygg as, som vi har benyttet før, ble kontaktet og tok en befaring. I samme befaring, så de på panelet på to andre verandaer i Nhgt, samt skillevegger på 2 verandaer. Det ene tok det andre, og til slutt var det 8-10 verandaer i Nhgt. som måtte ha nytt panel. Dette legges inn i vedlikeholdsplanen, og det budsjetteres, og legges inn at dette må gjøres litt hvert år. Vi

oppfordrer beboerne til å holde verandaene ved like, og male panelet når det trengs. Maling finner man i «bøttekottet» i 1. etg. i Brinken.

Eierskifte:

Det har ikke vært salg av enheter i 2025, men 2 enheter som kjøpte i 2024, hadde overtakelse i 2025.

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 har oversikt over hvem som leier, både på lang – og kort sikt, med navn og tlf. Dette er pga brann, vannlekkasje, sikkerhet og trivsel for alle beboere. Det er pr. i dag , og som vi vet om, 7 utleieleiligheter i Brinken 41, og 5 i Norderhovgata.

AirBnB:

Vedtektene våre sier at 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. Det er en maksimumsgrense på 60 dager per kalenderår for hver seksjonseier.

Det er i 2025 kun to enheter som har meldt inn utleie til AirBnB, om dette er fordi det ikke er flere som leier ut, eller om man glemmer å melde inn til styret, vites ikke.

Økonomi:

Sameiet Brinken har hatt god likviditet, og godt med midler til å dekke løpende kostnader, men vi har likevel prøvd å få ned utgiftene. Det er store prosjekter fremover som skal tas, balkongkassene i Brinken er det forslag til årsmøtet om å fjerne, både takene i Nhgt 24 A og B, skal skiftes innen 2-3 år. Fasaden i Nhgt må sees på, både mur og verandaer. Det gjelder også «takterrassene» i toppetg. i Nhgt. Noen er ordnet, og fått ny membran og sluk o.l, men fremdeles er det flere som må sees på.

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 27.03.2026

TILBUD – UTSKIFTING AV BLOMSTERKASSER OG REKKVERK

Sameiet Brinken 41

Fra: Jørgensen Service & Consulting

1. Innledning

Det vises til forespørsel vedrørende utskifting av blomsterkasser og etablering av rekkverk på balkonger i sameiet. Jørgensen Service & Consulting tilbyr levering og gjennomføring av arbeidet som totalleverandør.

2. Omfang av arbeid

- Demontering og bortkjøring av eksisterende blomsterkasser
- Kranarbeid og logistikk
- Avfallshåndtering
- Produksjon og montering av rekkverk
- Tilpasning til eksisterende konstruksjon

3. Demontering og avfallshåndtering

Store blomsterkasser: kr 7.200,- eks. mva per stk
Små blomsterkasser: kr 5.800,- eks. mva per stk

Estimert total:
kr 123.000,- eks. mva
kr 153.750,- inkl. mva

4. Teknisk beskrivelse av rekkverk

- Utførelse tilpasset eksisterende rekkverk
- Håndløper i tre
- Galvanisert iht. NS
- Pulverlakkert RAL 9016
- A4 syrefaste limbolter (8x60 mm)
- Tilpasset eksisterende konstruksjon

Alternativ 1 – Delvis utskiftning

Ca. 57–60 løpemeter
Pris: kr 6.900,- eks. mva per meter

Total:
kr 537.000,- eks. mva
kr 671.250,- inkl. mva

Alternativ 2 – Full utskiftning

Ca. 120 løpemeter
Første 60 m: kr 6.900,- eks. mva/m
Neste 60 m: kr 3.740,- eks. mva/m

Total:
kr 761.400,- eks. mva
kr 951.750,- inkl. mva

Forbehold

- Mengde kan avvike
- Pris justeres etter oppmåling
- Tekking rundt stolper ikke inkludert

Fremdrift

Etter avtale

Søknadsprosess

Faktureres separat

Gyldighet

60 dager

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brinken onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Kampen Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Oleiv Mæhle Grimsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er budsjettert med kr. 160 000,- i styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fjerning av balkongkassene i Brinken 41

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

Styret foreslår at vi går for alternativ 2 – Full utskiftning

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Husdyr og utfordringer med urin og avføring i fellesområder og oppganger

Årsmøtet ber styret utarbeide og informere om retningslinjer for dyrehold med mål om å redusere problemer med urin, avføring og lukt i hager, på terrasser, i oppganger og i fellesområder. Oppdaterte retningslinjer kan på et senere tidspunkt vedtektfestes.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Sameiet Brinken har regulert følgende regler omkring dyrehold i sine vedtekter

Sameiet tillater regulert dyrehold for å sikre et godt bomiljø og hensyn mellom beboerne.

Styret foreslår å legge inn følgende i vedtektene som §11:

§11 Dyrehold:

- *Dyrehold skal godkjennes av styret før anskaffelse eller ved innflytting.*
- *Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere.*
- *Dersom reglene ikke overholdes, kan styret pålegge endringer eller i ytterste konsekvens trekke tilbake tillatelsen.*
- *Sameiere plikter å informere kjøpere om gjeldende regler for dyrehold ved salg av bolig.*

Kattehold

- *Det er tillatt med én katt per husstand.*
- *Katter skal være ID-merket og holdes i forsvarlig helsemessig stand.*
- *Katteeiere skal vise hensyn til fellesområder og sørge for at ulemper for naboer begrenses.*

Hundehold

- *Det er tillatt med én hund per husstand.*
- *Hunder skal holdes under kontroll i boligområdet og i henhold til gjeldende båndtvangregler.*
- *Hundeeiere har ansvar for å rydde opp etter hunden, og hindre at hunden er til unødig sjenanse for andre.*

Vedtak:
Sak trekkes tilbake og utsettes til en senere anledning.

5.4 Tiltak mot røyklukt i ventilasjon og fellesarealer

Styret har over tid mottatt flere henvendelser fra beboere om sjenerende røyklukt i oppgangene og i leiligheter. Det er særlig rapportert at lukt fra røyking sprer seg via ventilasjonsanlegget og inn i andre seksjoner.

Dette oppleves som en betydelig ulempe for berørte beboere. Styret mener derfor det er behov for å tydeliggjøre hvilke hensyn som må tas for å sikre et godt bomiljø i sameiet.

I henhold til Eierseksjonsloven skal bruk av seksjon ikke påføre andre beboere unødvendig eller urimelig ulempe eller sjenanse.

Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar følgende:

1. Røyking som medfører luktspredning til fellesarealer eller andre seksjoner via ventilasjon, oppganger eller lignende skal ikke forekomme.
2. Seksjonseiere og beboere plikter å sørge for at røyking i egen seksjon ikke er til sjenanse for andre beboere.
3. Ved gjentatte brudd kan styret følge opp saken i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende lovverk.

Styret

Vedtak:
Årsmøtet støtter styrets forslag, og ber styret følge opp saken i tråd med sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

5.5 Vedlikehold av rekkverk på verandaen

Sameiet skal nå i gang med verandaene i Brinken.
Jeg har tidligere foreslått å se på verandaene i Norderhovgata og foreslår at dette sees på under ett. Rekkverket i Ngt er vanskelig å vedlikeholde skikkelig i tillegg kommer alt søl når hver husstand skal ha ansvar for rekkverket (jern) på verandaen. Det er også vanskelig å komme til å få det malt. Siden det er jern er det viktig at det vedlikeholdes og ikke ruster

Berit Hein Moen

Nhgt 20

Vedtak:
Sak utsettes.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Christine Grevle Iveland er på valg

Valgkomiteens innstilling:
Carl Martin Prebensen

Vedtak:
Valgt ble: Carl Martin Prebensen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Aud Lisbeth Løvbrøtte er på valg

Valgkomiteens innstilling:
Berit Moen

Vedtak:
Valgt ble: Berit Moen for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Ingen valgt

Nytt styret består av:

Styreleder, Ragnhild Torgersen Gulbrandsen (2025 - 2027)
Styremedlem, Lars Christian Hjorth-Engum (2025 - 2027)
Styremedlem, Carl Martin Prebensen (2026 - 2028)
Varamedlem, Christine Grov Lødding (2025 - 2027)
Varamedlem, Berit Moen (2026 - 2028)

Protokoll for Sameiet Brinken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Oleiv Mæhle Grimsrud (sign.)	16.04.2026

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet sameie

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn på eierseksjonssameiet, Gnr, Bnr, seksjonsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Medlemskap i Usbl
Det er ikke krav til medlemskap i Usbl ved kjøp. Usbl medlemmer kan benytte seg av forkjøpsrett. Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0680 OSLO 5 - 66 30 40

66 20 20

JOD/tfn

Oslo, den 6.april 1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Norderhovs gate 20-22-24-26-28. blokk 1.

Journalnr.
86/2701

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.3.90

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
K/S Brinken, Nesbruveien 75, 1360 Nesbru.

Byggemelder
Arch Uno A/S, Pilestredet 69, 0350 Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. Steinar Eek, c/o Planbygg A/S, Nesbruvn. 75, 1360 Nesbru.

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

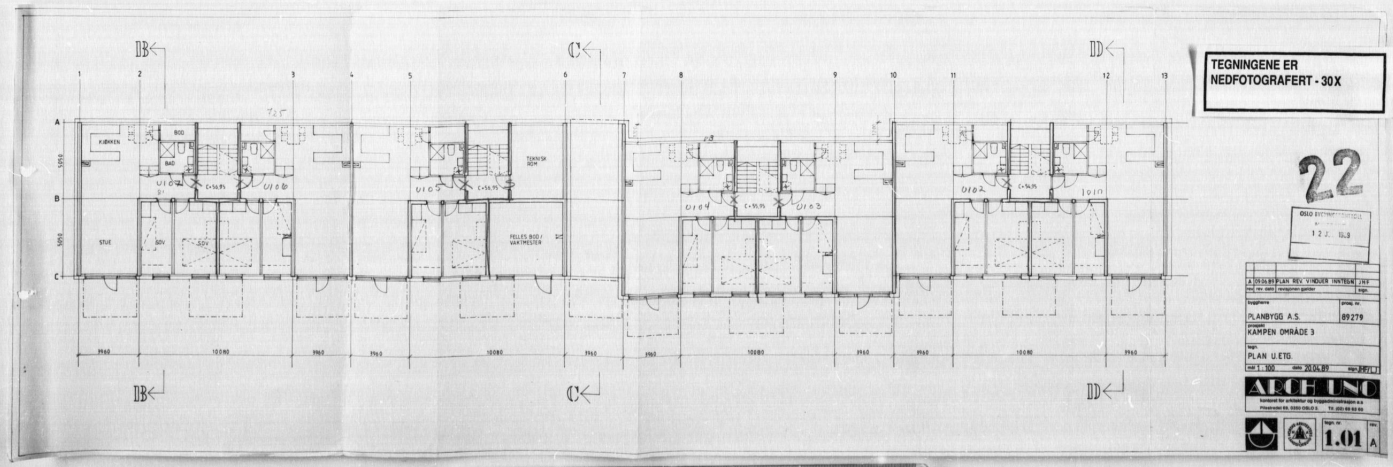
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

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 denne 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.

Stg. o.H. ARENDRO



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30X

22

OSLO BYGNINGSETATEN
12.2. 15.3

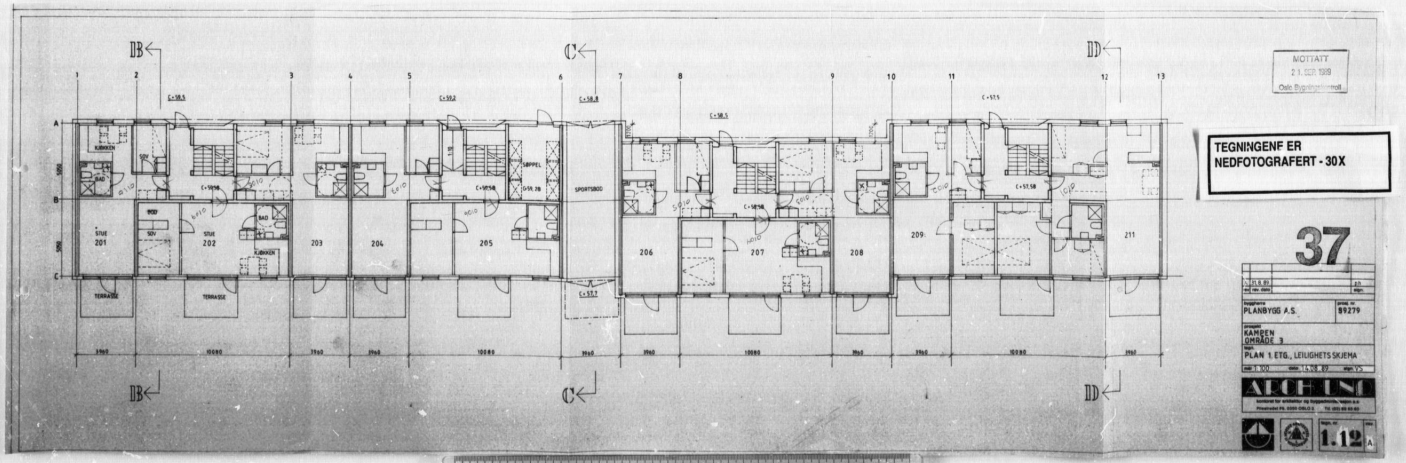
A	20.06.89	PLAN REV. VINDUER INNTEGN.
rev.	dato	revisjonen gjelder

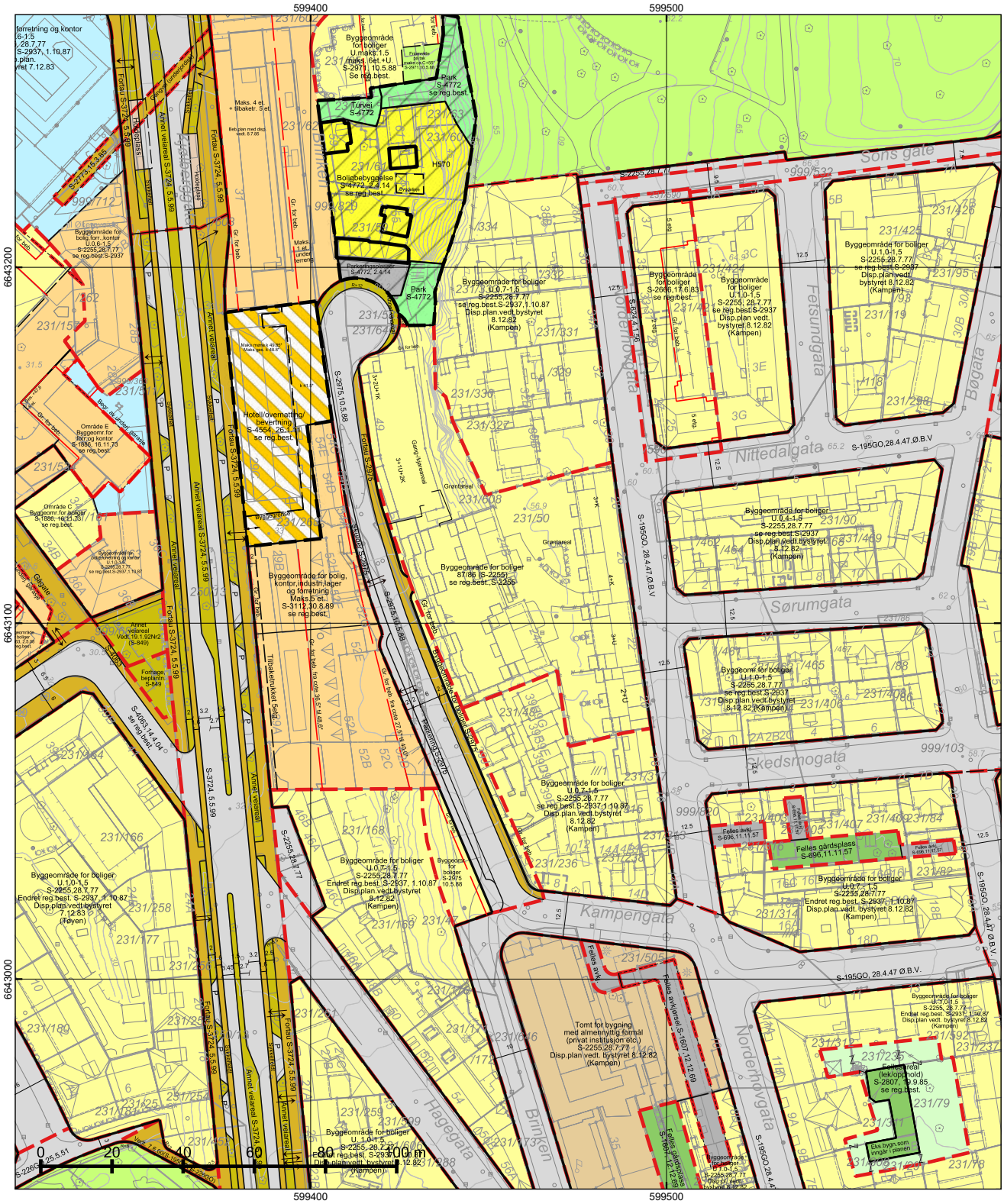
tiltakshaver: PLANBYGG A.S.
prosj. nr.: 89279
adresse: KAMPEN OMRÅDE 3
tegn.: PLAN U.ETG.
målestokk: 1 : 100
dato: 20.06.89
sign.: BØ/LJ

ARCH UNO
kontoret for arkitektur og byggeteknikk a.s
Pilestredet 69, 0350 OSLO 3. Tlf. (02) 46 62 60

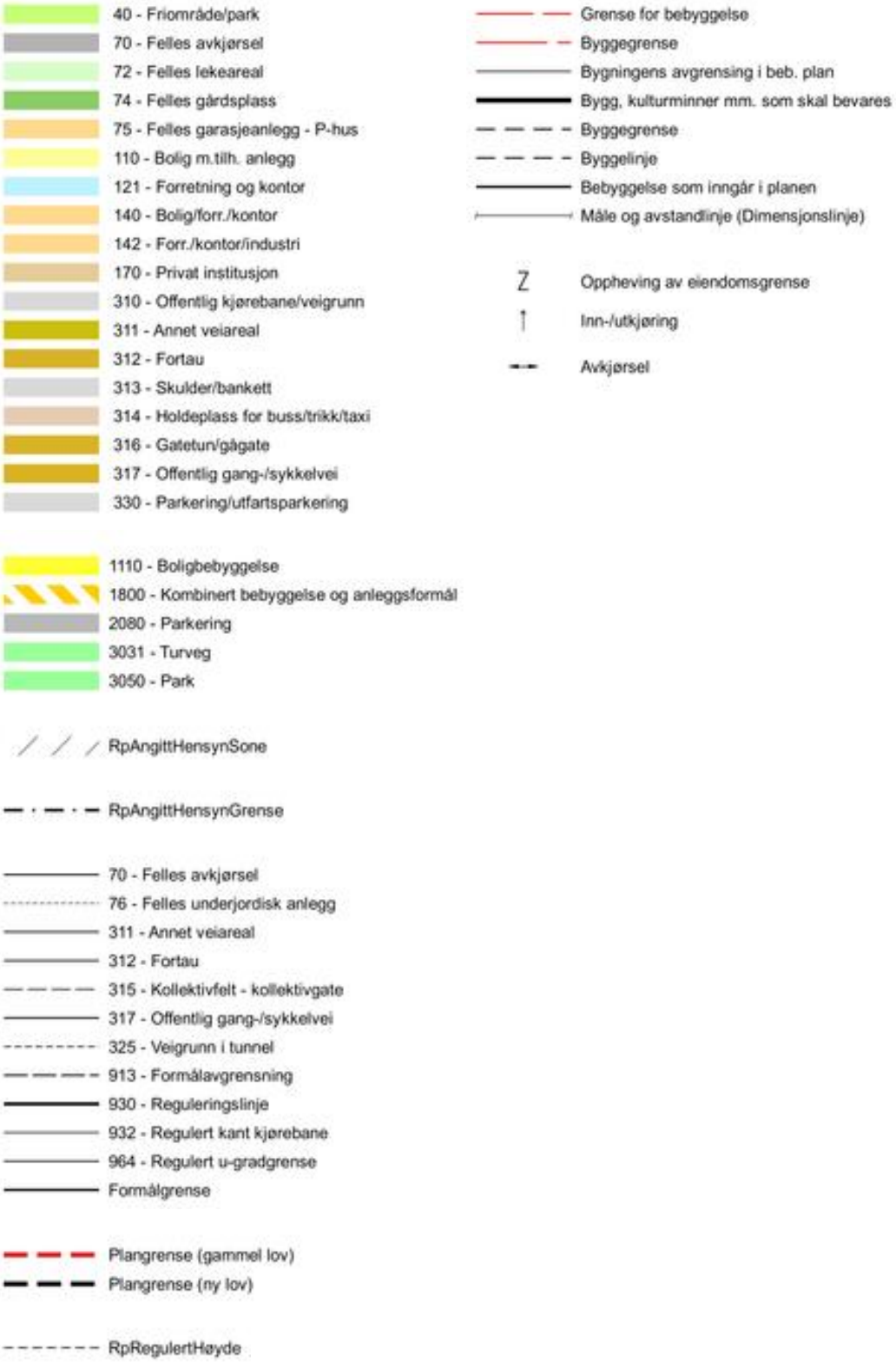
tegn. nr. 1.01
rev. A

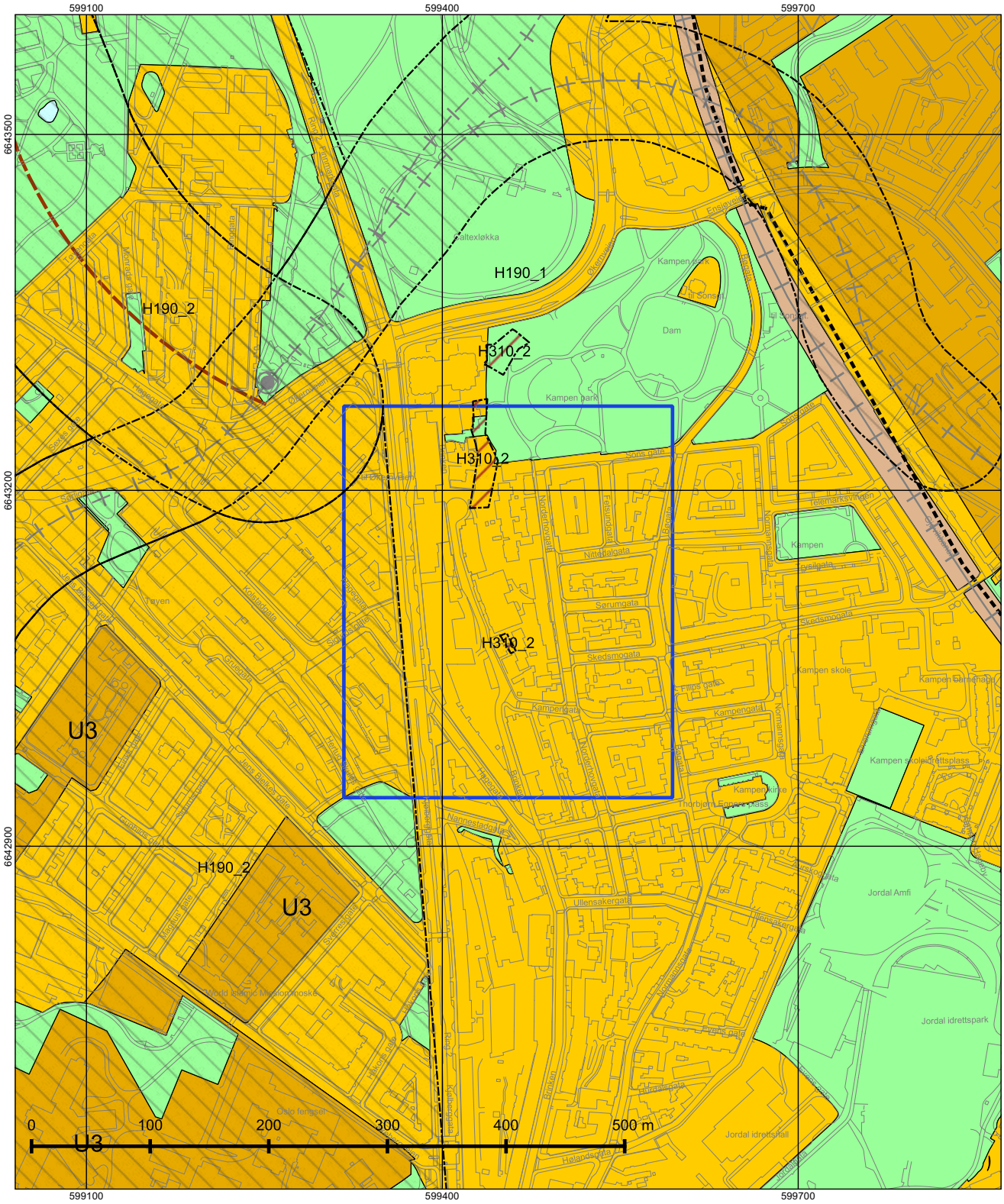
A0 A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1 A0


BB
CC
DD
MOTTATT
21. SEP. 1979
Oslo Byggnadsnemnd
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30X
37
PLANBYGG A.S.
KAMPEN
OMRÅDE 3
PLAN 1. ETG., LEILIGHETS SKJEMA
ARCHITEKT
1.12
STUE
201
STUE
202
203
204
205
206
207
208
209
211
SPORTSBOD
TERRASSE
KJØKKEN
BAD
SOV


599400
599500
6643200
6643100
6643000
Byggeområde for boliger U.maks.1.5 S-2971.10.5.88 Se reg.best.
Park S.4772 se reg.best.
Turvei S-4772
H570
Boligbebyggelse S-4772.2.14 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255.28.7.77 se reg.best.S-2937.1.10.87 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255.28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for bolig, kontor,industri,lager og forretning Maks.5 et., S-3112.30.8.89 se reg.best.
Hotell/overnatting/ bevertning S-4554.26.1.93 se reg.best.
Byggeområde for boliger S7/86 (S-2255) se reg.best. S-2255
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937.1.10.87 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Tomt for bygning med almennyttig formål (privat institusjon etc.) S-2255.28.7.77 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Felles gårdsplass S-696.11.11.57
Felles avkjørsel S-1607.12.12.89
Felles lekeplass (lek/opphold) S-2807.19.9.85 se reg.best.
Eks.bygn.som angitt i planen
Sons gate
Nittedalgata
Sørumgata
Kampengata
Nordenhovdgata
Fetsundgata
Bøgata
Hagegata
Brinken
Gr. for bebb.
Annet vegareal S-3724.5.5.99
Fortau S-3724.5.5.99
Gang-/sykkelveg
Grøntareal
Kjørefelt
Fortau S-2975.10.5.88
Tilbakeholdsareal S-4063
Fortau S-2975.10.5.88
Fortau S-2975.10.5.88
Fortau S-2975.10.5.88

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163591/86540632
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.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2975

Endret reguleringsplan for del av Brinken. Veiutvidelse -snuplass

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

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

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 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ambita

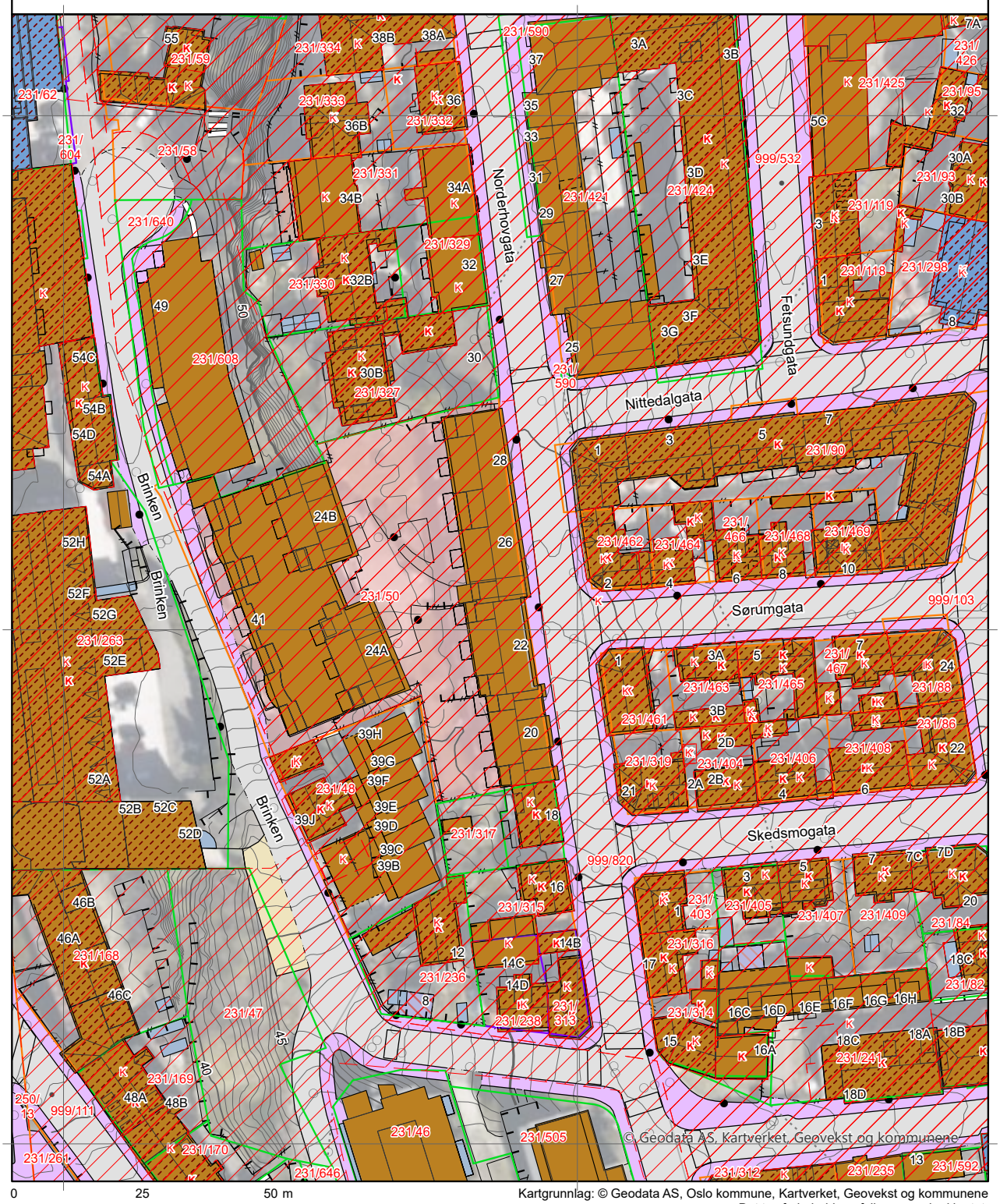
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/231/50/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/231/50/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

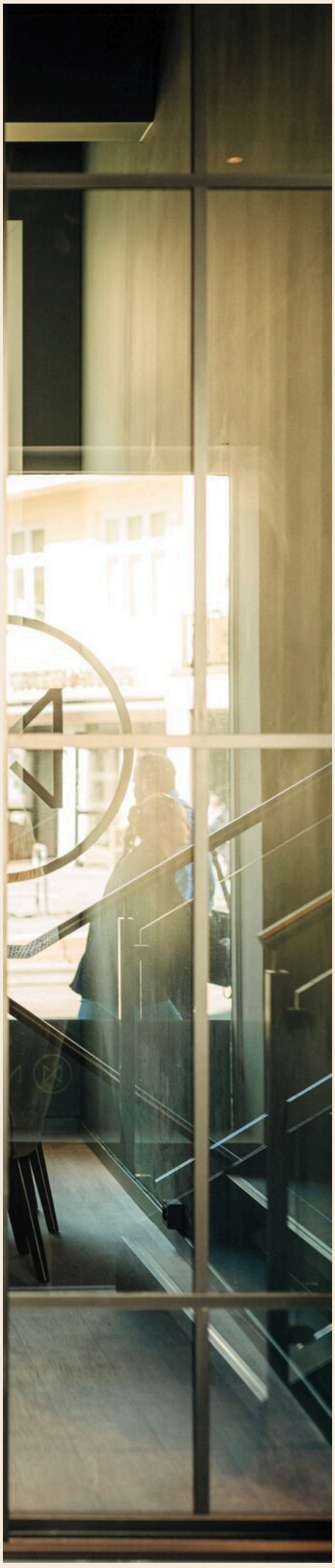


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0154/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Norderhovgata 20 0654 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 50, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 231, bnr 50, snr 91 (ideell andel 1/32) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069