

Brinken 11



Velkommen til

Brinken 11



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

Kampen

Koselig 3-roms på populære Kampen | Vestvendt balkong på ca.9kvm | Garasje m.ellader | Kjøkken 2023 | Bad 2012

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	59 253,-
Omkostninger	147 570,-
Totalpris	5 996 823,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 365,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no

Megler 2	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Dette er en koselig 3-roms leilighet med en romslig, vestvendt balkong og garasjeplass med ellader.

Kampen er et attraktivt område kjent for idylliske gater og vakre parker. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker en tilbaketrukket og rolig plassering i kombinasjon med kort vei til restauranter, servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten består av gang, stue/kjøkken, to romslige soverom og tidløst bad. I tillegg har leiligheten en disponibel bod på ca.5kvm.

KORT FORTALT:

- Garasjeplass m.ellader
- Vestvendt balkong på ca.9kvm
- Kjøkken fra 2023
- Bad fra 2012
- Vinduer og balkongdør fra 2013

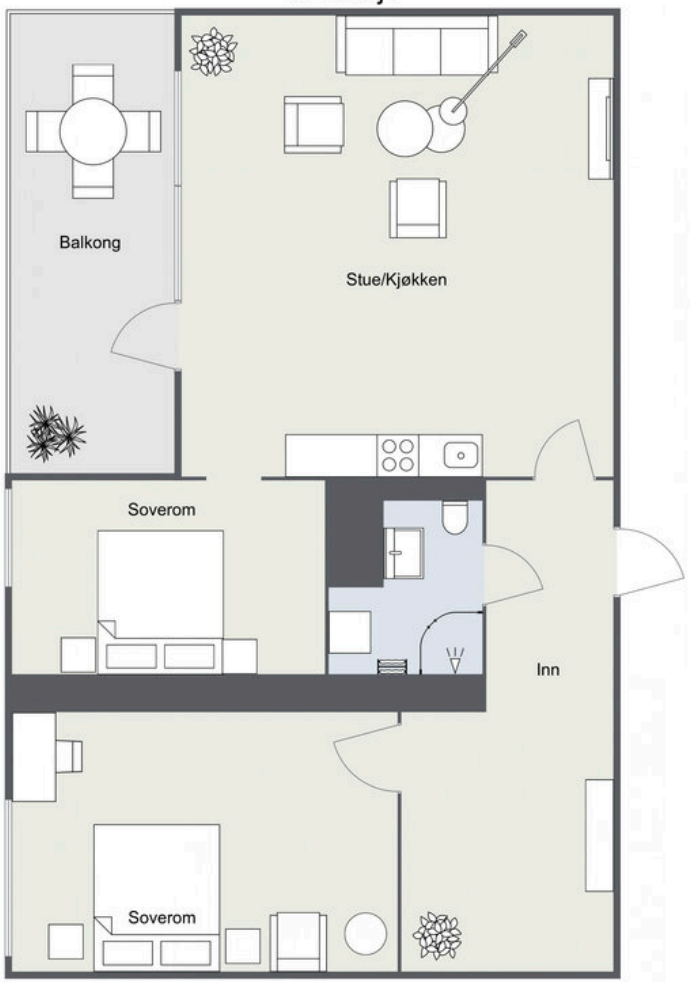
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Disponibel bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm.

Brinken 11
2. Etasje



Plantegning er kun illustrasjonsbilde og kan fravike fra virkeligheten.
BmTakst AS

Forklaring av bilde/rommet


















AEG



Informasjon

Brinken 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0188/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Brinken 11, 0654 OSLO
Gnr 231, bnr 33, snr 20 (ideell andel 1/1) / Gnr 231, bnr 33, snr 43 (ideell andel 1/30) i Oslo kommune

Selgere
Thi Kim Van Tran
Ole Andreas Thomasgaard

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
59 253,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 849 253,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 220,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 996 823,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 009 523,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Disponibel bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og består av: Stue/kjøkken, bad, entré og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig, vestvendt balkong på ca.9kvm. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5kvm.

Standard

ENTRÉ
Velkommen inn! Den romslige entreen gir et godt førsteinntrykk med lyse vegger og godt med plass til oppbevaringsløsninger, blant annet i skyvedørsgarderobe. Det er montert dørcallinganlegg.

STUE/KJØKKEN
Leilighetens stue har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det plass til både sofa- og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 9kvm - ideell for avslapning på varme dager.

Leilighetens kjøkken ligger i åpen løsning med stuen. Det stilrene IKEA-kjøkkenet fra 2023 har hvite, glatte fronter og en slitesterk, laminert benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn med platetopp og mikrobølgeovn. I tillegg er det frittstående kjøl/frys. Komfyrvakt og waterguard er montert.

SOVEROM
Leiligheten har to innbydende soverom av god størrelse. Begge rommene har plass til dobbeltseng og fleksible garderobeløsninger.

BAD
Badet ble pusset opp i 2012 og har et moderne uttrykk med dusjsnisje, vegghengt toalett og baderomsinnredning med speil. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader i sameiets fellesareal. Korttidsparkering (maks 30minutter) kan gjøres på anmerket parkeringsplass utenfor Brinken 13. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering:
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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Kjøkken fra 2023.
- Vinduer og balkongdør fra 2013.
- Bad fra 2012.
- Nytt gulv på et soverom i 2025, og det andre soverommet i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Vi vet ikke hvem som har gjort arbeidet på badet. Men tror det er samme firma som gjorde arbeidet på badet i etasjen over. Meglers kommentar: Badet ble pusset opp av tidligere eier.
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?
Nei. Tak 2008. Balkongrehabilitering i garasje installasjon av elektromosesystem.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2015 drenering.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. 2014 fellesanlegg VVS oppgradert med stoppekraner til hver oppgang.

Bygningssakkyndig

Thomas Olsen v./BmTakst AS

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:

- Grunnforhold av sand/leire
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med kledning.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon tekket med Pappshingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Parkering i felles garasjeanlegg med montert el-bil lader.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong: Rekkverkshøyden er målt til 90cm, dagens forskriftskrav er 100cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres noe slitasje og overflatebehandling bør påregnes.
- Etasjeskille: Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i stue/entré, 17mm på soverom 1 og 20mm på soverom 2. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
- Kjøkken: Kjøkken er etablert med kullfilter (omluft).
- Elektrisk. TG2 settes da det er både jordet og ujordet stikk i samme rom,

manglende samsvarserklæring og kursoversikt som ikke samsvarer.
- Ventilasjon: TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu, selv om det er tilfredsstillende etter oppføringsår.
- Våtrom: Det registreres fuktskade i dør og belistning, dette bør skiftes. Det er manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, samt. uheldig løsning rundt gjennomføring. Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Overflater: Overflater fremstår i normalt god stand. TG2 settes da noe overflatebehandling/vedlikehold må påregnes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og frittstående kjøleskap medfølger ikke.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Panelovner

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. 12.000,- i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 365,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles forsikring, kommunale avgifter og øvrige driftskostnader.

Alle eiere får et tillegg på felleskostnadene i juli hvert år, kat.9 Strøm varmtvann. Det er varmtvannsmålere i alle leilighetene (ikke seksjon 43) som fjernavleses årlig av Ista Norge AS.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring.
- Elbillading etter forbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 285 874,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 143 496,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet fibernett levert av Obos Opennet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Brinken 9-13, orgnr. 985134715

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Brinken 9-13.
Sameiet består av 42 boligseksjoner,1 garasjeseksjon og 1 frittstående seksjon.
Forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning AS.

Utdrag fra årsrapporten 2025:
- Styret har gått til anskaffelse av lekeplass. De fikk innvilget et bidrag på 100.000,- fra Sparebankstiftelsen DNB for dekning av investeringskostnader. Styret har samtidig inngått avtale med en 3.part for profesjonell kontroll av lekeplassen, slik at de kan sikre sikker drift.
-Sameiet trenger et par nye malingstrøk. De har derfor hatt flere malefirmaer på besøk, og har nå en aktør som ønsker oppdraget. Samtidig som de maler, vil også samtlige vindusrammer bli inspisert og dårlige rammer bli byttet. De vil også få inn fagpersoner til å se over vinduer og terrassedører. Terrassegulv med membran ("grå maling") vil også bli malt.

Styreleder opplyser pr.e-post 17.06.25:
"Per nå er det ikke besluttet ytterligere økning i felleskostnadene, men det pågår

planlegging av et større vedlikeholdsprosjekt som omfatter maling av fasade og ny membran balkonggulv. Prosjektet er fortsatt under planlegging, og det endelige omfanget er ikke fastsatt. Sameiet har vedtatt et låneopptak på inntil 3 millioner kroner for å kunne finansiere prosjektet, det er derfor sannsynlig at det vil kunne påvirke felleskostnadene når prosjektet igangsettes.
I tillegg jobber styret med å innhente en bygningsfaglig rapport for å få en helhetlig oversikt over sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov."

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Selgerne har selg i mellom avtalt gjensidig forkjøpsrett ved salg av eiendommen, ved at de kan tre inn i høyeste bud. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 3 timer etter budaksept. Kjøper vil få skriftlig avklaring på om forkjøpsretten er benyttet så snart som mulig etter avklaring av forkjøpsretten. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 59 253,-pr. 12.06.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98207988146
Type: Annuitetslån
Rentesats: 7.45%
Restsaldo: 3 096 625,-
Innfrielsesdato: 30.10.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr.803.425,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 599.080,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å

delta i dugnadsarbeider i sameiet. Det kan være naturlig å gjennomføre minimum to dugnader per år, det vil si om våren og høsten.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81246301

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 876 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Adkomst fra Brinken. 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 Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Brinken 11 ligger idyllisk til i et rolig og attraktivt boligområde på Kampen – en av Oslos mest populære bydeler. Her bor du tilbaketrukket fra byens støy, men med kort vei til både sentrum, Tøyen og Grünerløkka. Området byr på en sjelden kombinasjon av småbyfølelse, grønne parker og urbane kvaliteter.

Rett i nærheten finner du koselige kaféer som Håndbakt og Farine, populære spisesteder som Kampen Bistro, nisjebutikker og alt du trenger i hverdagen. Kort vei til SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettspark gir gode treningsmuligheter, og grønne lunger som Kampen park, Tøyenparken og Botanisk hage ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med T-bane (alle linjer fra Tøyen), flere busslinjer og Flybussen fra Ensjø – alt bare minutter unna. Kampen har dessuten et rikt lokalmiljø med arrangementer som Kampendagene og Norges største musikkfestival, Øya, rett rundt hjørnet.

Kampen er kjent for sitt barnevennlige og trivelige bomiljø, med både skoler, barnehager og til og med en økologisk bondegård midt i nabolaget. Dette er et område med sjel – og et hjem du vil trives i.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.07.1983.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har avdekket følgende:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen for å lage et ekstra soverom (ikke søknadspliktig tiltak)

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 bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsbestemmelser 20483. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
- Åkebergveien 11 - Nytt Oslo Fengsel på Grønland
Saksnummer: 202305104
Status: Mottatt fra byrådsavdelingen.
- Håkons gate 14-16 - Omsorgsboliger
Saksnummer: 201905974
Status: Bemerkningsmøte avholdt
- Bøgata 5 - Bolig og oppføring av MFT
Saksnummer: 202550988
Status: Oppstartsmøte bestilt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/33/20:
01.12.1983 - Dokumentnr: 513475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1984 - Dokumentnr: 58315 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:349 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:349 Snr:2
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1984 - Dokumentnr: 49563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/3588
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 874,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 470,-

Samlet skal selger betale kr. 134 134,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. juni 2025

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Brinken 11

Brinken 11

Nabolaget Kampen - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	8 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		19 min

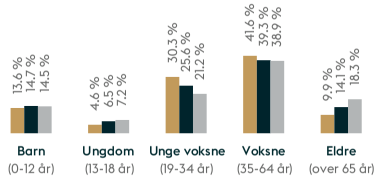
Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgata	Linje 20	4 min 0.3 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min 2 km

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	4 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	4 min 0.3 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år)	28 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

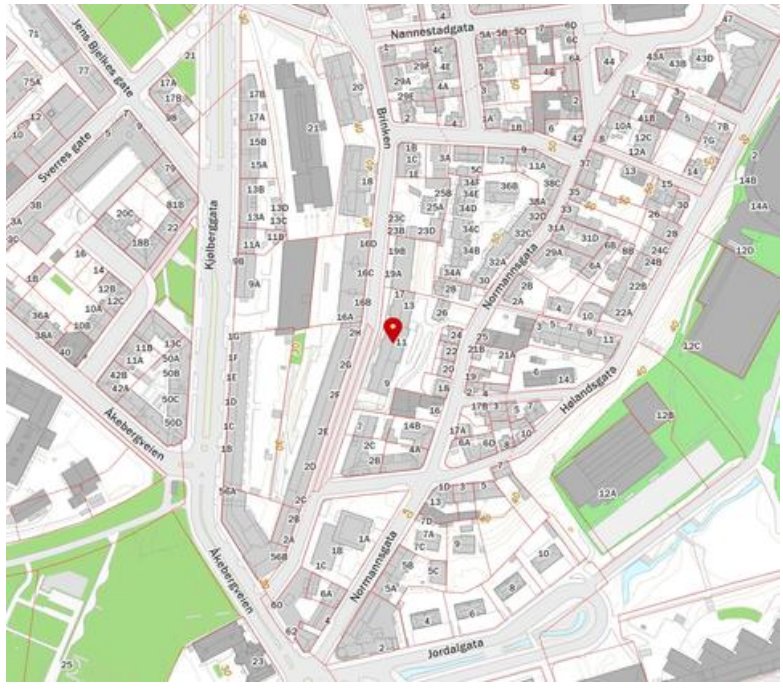
Sport

Sverresgate park balløkke	5 min
Jordalhallen	6 min
SATS Kampen	10 min
Fresh Fitness Ensjø	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig 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 2025

Brinken 11
0654 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1985
BRA: 65 m^2
BRA-i: 60 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	10	0	1

Supertakst
GNR: 231 BNR: 33 SNR: 20

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Brinken 11
0654 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32793

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en balkong i betong på 9m2.
Det registreres noe slitasje og overflatebehandling bør påregnes.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det registreres for stor åpning på siden av terrasse.

TG2 settes da det bør påregnes normal overflatebehandling samt tiltak med sikring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For stor åpning i rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.
- Normal vedlikehold/behandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i stue/entre
Ved nivelering av laser registreres det 17mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1
Det foreligger mekanisk avtrekksvifte. Denne er ikke tilkoblet ved befaring.

Anbefalte tiltak avtrekk

Tilkobling fra vifte til felles kanal bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc). Det registreres både jordene og ujordede stikkontakter i flere rom.
Kursoversikt samsvarer ikke med sikringer.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det er både jordet og ujordet stikk i samme rom, manglende samsvarserklæring og kursoversikt som ikke samsvarer,

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i leiligheten er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

UTKAST

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres 3mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres fuktskade i dør samt belistning.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

- Fuktskadet ytterdør samt belistning bør skiftes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Det er en uheldig løsning rundt rørgjennomføring i gulv/vegg. Ukjent utførelse.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt uheldig løsning rundt gjennomføring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

UTKAST

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

TG2 settes da noe overflatebehandling/vedlikehold bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget/Sameiet

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er følgende endringer mot byggegodkjente tegninger:
- Kjøkken er omgjort til soverom.
- Kjøkken er flyttet ut til stue.

Utførte endringer er ikke søknadspliktig.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.6.2025	**13.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Thi Kim Van Tran** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

UTKAST

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brinken 11, 0654 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**33**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1985**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med kledning.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon tekket med Pappshingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Parkering i felles garasjeanlegg med montert el-bil lader.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	65	60	5	0	9
Totalt m²	**65**	**60**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	- Entre - Bad - Soverom - Soverom 2 - Stue/Kjøkken	
Totalt m²	**60**	**60**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. (Bod nr 20.)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





For stor åpning



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong på 9m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er etablert en balkong i betong på 9m2.
Det registreres noe slitasje og overflatebehandling bør påregnes.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det registreres for stor åpning på siden av terrasse.

TG2 settes da det bør påregnes normal overflatebehandling samt tiltak med sikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For stor åpning i rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.
- Normal vedlikehold/behandling må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdør er skiftet i 2013. Innerdører er montert i nyere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 3-lags glass fra 2013

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i stue/entre
Ved nivelering av laser registreres det 17mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkken er oppført i 2023 , og er levert av Ikea.

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap.
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert
- Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 28år

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kullfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1
Det foreligger mekanisk avtrekksvifte. Denne er ikke tilkoblet ved befaring.

Anbefalte tiltak avtrekk

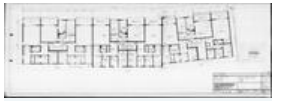
Tilkobling fra vifte til felles kanal bør påregnes.

6.5 Lovlighet


OSLO KOMMUNE

FERDIGATTEST

Ferdigattest



Godkjente byggetegninger

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er følgende endringer mot byggegodkjente tegninger:
- Kjøkken er omgjort til soverom.
- Kjøkken er flyttet ut til stue.

Utførte endringer er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2012.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet i 2012 i forbindelse med oppgradering av bad.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

UTKAST

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Leiligheten er oppført med rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er skiftet i 2012. Nytt rør-opplegg til kjøkken i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Anlegget ble skiftet i 2012 i forbindelse med oppgradering av bad.
Nytt opplegg til kjøkken i 2023.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i luke på bad.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i luke på bad. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eaton automat-sikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er nytt elektrisk opplegg til bad, kjøkken, nytt sikringsskap og enkelte komponenter.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc). Det registreres både jordene og ujordede stikkontakter i flere rom.
Kursoversikt samsvarer ikke med sikringer.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det er både jordet og ujordet stikk i samme rom, manglende samsvarserklæring og kursoversikt som ikke samsvarer,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget/Sameiet

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i leiligheten er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.11 Våtrom



Rommet mangler tilluft.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.



Ikke synlig mansjett i klemring



Ukjent løsning rundt gjennomføring



Ikke synlig drensåning fra sisterne.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2012 (kilde tidligere salgsannonse)
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i bruksituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres 3mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres fuktskade i dør samt belistning.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

- Fuktskadet ytterdør samt belistning bør skiftes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Det er en uheldig løsning rundt rørgjennomføring i gulv/vegg. Ukjent utførelse.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt uheldig løsning rundt gjennomføring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet.

6.12 Øvrig: Overflater





Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malte overflater alle rom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

TG2 settes da noe overflatebehandling/vedlikehold bør påregnes.



6.13 Øvrig: Oppvarming.

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelvner

6.14 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg på 15,8m2. (Nr 21)
Det er montert el-bil lader.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomasgaard, Ole Andreas	9578-5998-4-802506	2025-06-20 10:17:49
Tran, Kim Van Thi	9578-5998-4-2801500	2025-06-20 10:30:05

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
20. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0188/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brinken 11, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ole Andreas Thomasgaard, Thi Kim Van Tran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2022

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
Polisenummer: 81246301
Forsikret i: Gjelsidige Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Vi vet ikke hvem som har gjort arbeidet på badet. Men tror det er samme firma som gjorde arbeidet på badet i etasjen over.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Finnes ikke

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?
Nei

Eventuell kommentar: tak2008 Balkongrehabilitering i garasje installasjon av elektroosmosesystem

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Drenering

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Fellesanlegg VVS oppgradert med stoppekraner til hver oppgang

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: vi har ikke

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

Eventuell kommentar: det har ikke gjort

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

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

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

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0188/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tran, Kim Van Thi	**2025-06-20**	**Thomasgaard, Ole Andreas**	**2025-06-20**

Identifikasjon

bankID Tran, Kim Van Thi

Identifikasjon

bankID Thomasgaard, Ole Andreas

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ine-Camilla Fiskum Graven
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: noreply@ambita.com

Deres ref.: 29-0188/25 . Vår ref.: 6019-1-20 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brinken 9-13 Sameiet
Organisasjonsnr:	985134715
Seksjonseier:	Tran, Thi Kim van
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Brinken 11, 0654 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	231
Bnr.	33

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 81246301.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger garasje med 30 boligseksjoner. Garasjeplassen må tinglyses med ideell 1/30 av gnr. 231, bnr. 33, snr. 43, Oslo.
Kopi av kjøpekontrakt sammen med ""Søknad om eierskifte"" utfylt av kjøper, må foreligge før styret vil gi sin godkjenning. Skjemaet er vedlagt vedtektene. Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i sameiets garasjeanlegg. Garasjen følger boligseksjonen ved salg. Megler må sørge for tinglysing av kjøper (ny sameier) i grunnboka (ideell 1/30 av gnr. 231, bnr. 33, snr. 43 i Oslo kommune). Alle eiere får et tillegg på felleskostnadene i juli hvert år, kat. 9 Strøm varmtvann. Det er varmtvannsmålere i alle leilighetene (ikke seksjon 43) som fjern avleses årlig av Ista Norge AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207988146
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	3 096 625,00
Innfrielsesdato:	30.10.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 365,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd inkl. mva	207,00	
Felleskostnader	4 158,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	582,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 977,-
Annen formue:	33 328,-
Gjeld:	62 214,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207988146
Restsaldo:	59 252,98
Kapitalkostnader:	971,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 252,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erlend Sætre Dysvik, e-post: brinken9-13@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6019
SAMEIET BRINKEN 9-13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BRINKEN 9-13

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. mars 2025 kl. 18:00, Lillesalen til Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring i husordensregler rundt oppussing
9. Port og skilt til fellesområdet
10. Prøveprosjekt med videoopptak ved søppelkassene
11. Mobilnøkler som supplement til dagens systemnøkler
12. Varmekabler i hele bakken mot Normannsgata

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BRINKEN 9-13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 24_6019_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 158 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Fredrik Høimyr Edvardsen
  Dagens styreleder som ønsker å fortsette og hjelpe til.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Gravdal Haldorsen
  Martin sitter i det nåværende styret, og har vært sterkt medvirkende til at sameiet har fått installert lekestativ.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møte 2
- Velges under møte 3

Sak 8

Endring i husordensregler rundt oppussing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dagens husordensreglement er det ikke tydelig når en må stoppe med det som kan omtales som byggestøy eller støy fra oppussing. Dette er støy som er ekstra forstyrrende, samt ekstra krevende for sovende barn. I dagens ordensreglement står det følgende i punkt 9:

"I henhold til lov om ro og orden skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i sameiet. Det må vises særlig hensynsfullhet i dette tidsrommet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg eller liknende skal ikke foregå i overnevnte tidsrom. På lørdager, søndager og andre helligdager skal det være ro frem til kl. 10:00."

Styret ønsker å endre teksten om oppussing til følgende: "Ved oppussing av boenhet skal all støy som banking, borring og saging avsluttes kl. 19:00, da dette oppleves ekstra belastende for resten av beboerne. "

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak
Forslag om å endre ordlyd og innhold i husordensreglene rundt oppussing og støy, slik at det ikke er lov etter kl. 19:00.

Sak 9

Port og skilt til fellesområdet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter samtaler med beboere som bruker plassen med gress og nyetablert lekeplass, kom forslaget om lage en port på det eksisterende rekkverket med et medfølgende skilt som inviterer alle til lek, men som sier at det ikke er en luftegård for hunder. Det er en mistanke i styret om at mange tror det er kommunalt område, så da lar de hundene bæsje der. Vi vil jo at barn fra nærområdet også skal føle seg velkomne og det må ikke oppleves som en privat lekeplass, men tydelig på at det ikke er et sted å lufte hund.

Styrets innstilling
Styret står bak dette forslaget.

Forslag til vedtak
Oppføre port og sette opp skilt på vegne av borettslaget

Sak 10

Prøveprosjekt med videoopptak ved søppelkassene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir stadig plassert store mengder søppel utenfor søppelkassene. Dette er stygt og tiltrekker seg skadedyr. Og det må fjernes. Mye av søppelet kommer fra Brinken 2. I år har det blitt vanskeligere å få Boligbygg til å fjerne søppel, ettersom vi ikke kan dokumentere at søpla ikke kommer fra oss. Vi har ikke lov til å filme offentlig vei. Styret ønsker å gjennomføre et prøveprosjekt hvor et kamera plasseres i Brinken 9, vinklet mot sameiets grunn med dekning av trappen, søppelkassene og innkjøringen til garasjen. Styret vil da kunne se hvor søpla kommer fra, og fremlegge dette overfor Boligbygg.

Styrets innstilling
Ja til et slikt prøveprosjekt

Forslag til vedtak
Ja til et slikt prøveprosjekt

Sak 11

Mobilnøkler som supplement til dagens systemnøkler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS tilbyr en tjeneste med mobilnøkkel til sameier. Med denne løsningen kan seksjonseiere benytte en app for å låse opp ytterdørene. Det muliggjør også at seksjonseier kan dele nøkkelen med alt fra håndtverkere til bekjente for en kort eller lengre periode. Mobilnøkkel vil kunne installeres på oppgangsdørene, garasjeporten, boder og leilighetsdører.

Slike mobilnøkler er laget for å være et supplement til tradisjonelle nøkler. Dagens systemnøkler byttes ikke ut. Men det muliggjør en nøkkelfri hverdag for dem som ønsker dette.

Styrets innstilling

Dette er et tilbakevendende tema.

Forslag til vedtak

Styret utreder løsning for digitalt låsesystem med sikte på å ha en anbefaling klar før sommeren. Dersom kostnadsbilde er høyere enn 5 % av sameiets inntekter fra felleskostnader vil det innkalles til ekstraordinært sameiemøte for godkjenning

Sak 12

Varmekabler i hele bakken mot Normannsgata

Forslag fremmet av:
Ahmed Bhatti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppoverbakken mot Normannsgata er livsfarlig om vinteren. Ber om at det gjøres tiltak som f.eks varmekabler og det hele veien til inngangsdøren.

Styrets innstilling

Varmekabler fungerer best for å fjerne en tynn hinne med is. Det må således være godt og måkt før varmekabler fungerer optimalt. I tillegg er både installasjon av varmekabler og bruk av varmekabler på større arealer særdeles kostbart. Styret er lite fornøyde med sesongens måking av bakken. Måking inngår i vaktmesteravtalen. Styret ønsker å bytte vaktmester, og få inn en ny aktør som er flinkere til å både måke og strø, helt frem til inngangsdørene.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med å finne ny vaktmester, uten å se på varmekabler.

Styrets årsrapport

Sameiet har i år gått til anskaffelse av lekeplass! Styret ønsker å rette en stor takk til komitéen som har arbeidet med saken, og som fikk innvilget et bidrag på hele kr 100 000,- fra Sparebankstiftelsen DNB for dekning av investeringskostnader. Styret har samtidig inngått en avtale med en 3. part for profesjonell kontroll av lekeplassen, slik at vi kan sikre oss sikker drift.

Sameiet trenger et par nye malingstrøk. Vi har derfor hatt flere malerfirmaer på besøk, og vi har nå en aktør som ønsker oppdraget. Samtidig som vi maler, vil også samtlige vindusrammer bli inspisert og dårlige rammer blir byttet. Vi vil få inn fagpersoner for å se over vinduer og terrassedører. Terrassegulv med membran («grå maling»), vil også bli malt. Dersom du har fliser, heller eller andre ting på terrassegulvet, så er det seksjonseier som er ansvarlig for vedlikehold av disse gulvene! Mer informasjon om det praktiske vil komme!

Til informasjon:

- Døren inn til hver enkelt leilighet og dørpumpen er privat. Styret har ikke anledning til å iverksette utbytting av disse! Hører du det «uler» fra utett dør, eller smeller døren igjen, så anbefales vedlikehold! Dette må seksjonseier gjøre selv.
- Oppdager du skadedyr i leiligheten, slik som sølvkre, så er du pålagt å si fra til styret! Dette gjøres for at styret skal kunne varsle naboer og sikre at utbedringer blir gjort fagmessig.
- Elbil blir stadig mer populært. Ta kontakt med styret dersom du ønsker å få installert elbillader. Vi setter deg da i kontakt med elektriker for installasjon på seksjonseierens kostnad.
- Styret må nok en gang presisere at elsparkesykler IKKE skal parkeres på sameiets fellesarealer eller i gangene. Erfaring til sier at elsparkesykler hensettes til hinder for rømningsveier og er således uønsket i sameiet. Elsparkesykler må derfor plasseres i egen seksjon.
- Det er heller IKKE anledning til å benytte fellesskapets strøm til å lade opp elsykler.
- Sameiets østside (bakgården, der hvor vi har inngangsdørene til oppgangene) er ment som en bilfri sone. Kun ved høyst nødvendige anledninger kan veien benyttes. Respekter dette, ettersom støy fra biler er til stør sjenanse for andre beboere. Matleveranser skal heller ikke benytte denne adkomsten!
- Skal du bedrive støyende adferd, så si fra i god tid til naboene! Fester høres godt. Og boring i betongen høres i hele sameiet. Vis hensyn og respekter at det skal være stille på kveldene.
- Søppel SKAL kastes oppi søppelkassene. Det skal ikke plassers utenfor søppelkassene. Vi har naboer som er flinke til å bidra, men for mye kommer fra oss selv.

SAMEIET BRINKEN 9-13
ORG.NR. 985 134 715, KUNDENR. 6019

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 842 576	2 344 632	2 434 000	2 704 000
Ladeinntekter EL-bil		22 376	21 946	40 000	40 000
Andre inntekter	3	149 581	166 075	900	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 014 534**	**2 532 653**	**2 474 900**	**2 745 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 271	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-157 950	-150 000	-157 950	-158 000
Revisjonshonorar	6	-7 015	-6 551	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 868	-90 218	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-1 455	-132	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-267 423	-32 497	-68 000	-68 000
Forsikringer		-190 284	-168 950	-185 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-677 034	-584 243	-668 000	-755 920
Energi/fyring	10	-277 772	-101 810	-165 200	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 684	-131 775	-108 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-182 656	-234 835	-285 000	-296 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 981 412**	**-1 522 161**	**-1 768 300**	**-1 912 920**
DRIFTSRESULTAT		**1 033 122**	**1 010 492**	**706 600**	**832 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 393	25 128	0	0
Finanskostnader	13	-260 090	-251 455	-255 600	-233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-229 697**	**-226 327**	**-255 600**	**-233 000**
ÅRSRESULTAT		**803 425**	**784 165**	**451 000**	**599 080**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		803 425	784 165		

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

SAMEIET BRINKEN 9-13
ORG.NR. 985 134 715, KUNDENR. 6019

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 473	34 584
Energiavregning	18	422 647	408 808
Forskuddsbetalte kostnader		169 671	156 350
Driftskonto OBOS-banken		1 004 631	906 960
Sparekonto OBOS-banken		208 958	104 562
SUM OMLØPSMIDLER		**1 810 379**	**1 611 263**
SUM EIENDELER		**1 810 379**	**1 611 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 510 964	-2 314 388
SUM EGENKAPITAL		**-1 510 964**	**-2 314 388**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 251 397	3 602 232
Annen langsiktig gjeld	17	3 000	3 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 254 397**	**3 605 232**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 434	18 715
Leverandørgjeld		43 170	249 632
Påløpte renter		1 341	23 543
Påløpte avdrag		0	28 530
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 945**	**320 420**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 810 379**	**1 611 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Sameiet Brinken 9-13

Lars Fredrik Høimyr Edvardsen Martin Gravdal Haldorsen Erlend Sætre Dysvik

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 331 084
Avregning vann	408 808
Internett	102 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 842 576**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring avsetning 2021	149 546
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**149 581**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 271
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 271**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 157 950.

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 015.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 701
Drift/vedlikehold VVS	-8 164
Drift/vedlikehold elektro	-89 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-267 423**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-370 045
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-677 034**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-273 201
Andre fyringskostnader	-4 571
SUM ENERGI / FYRING	**-277 772**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-4 495
Annen leiekostnad	-938
Håndverktøy	-5 159
Annet driftsmateriale	-3 944
Vaktmestertjenester	-52 514
Renhold ved firmaer	-87 199
Snørydding	-19 238
Andre fremmede tjenester	-728
Telefon u/mva	-3 585
Bank- og kortgebyr	-2 812
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 656**

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	998
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 270
SUM FINANSINNTEKTER	**30 393**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-260 033
Renter på leverandørgjeld	-57
SUM FINANSKOSTNADER	**-260 090**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 510 964
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 510 964**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	397 768	
Nedbetalt i år	350 835	
		-3 251 397
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 251 397**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leie av grunn	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-3 000**

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	0
SUM INNTEKTER	**0**
KOSTNADER	
Administrasjon	31 645
Strøm	391 001
SUM KOSTNADER	**422 647**
SUM ENERGIAVREGNING	**422 647**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaction 09222115557540863056 Signed LFHE, MGH, ESD

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Brinken 9-13

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brinken 9-13 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: G620K-NCKDN-ET3SC-FBDBG-2BV8S-IZ2S3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 10.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: G620K-NCKON-ET35C-FBDBG-2BV8S-IZ2S3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-10 20:43:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G620K-NCKON-ET35C-FBDBG-2BV8S-IZ2S3

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 6019 **Selskapsnavn:** SAMEIET BRINKEN 9-13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BRINKEN 9-13

Organisasjonsnummer: 985134715
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Lillesalen til Kampen Bydelshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Lars Edvardsen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Eva Sun foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på og den oppsatte sakslisten.

Forslag til vedtak:
Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 158 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Erlend Sætre Dysvik

Valgt med 15 mot 3 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Erlend Sætre Dysvik
Lars Fredrik Høimyr Edvardsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Martin Gravdal Haldorsen

Følgende stilte til valg:
Martin Gravdal Haldorsen

Styremedlem for et år (1 år)
Følgende ble valgt:
Simen Strøm Nordnes

Følgende stilte til valg:
Simen Strøm Nordnes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Patrick Jensen
Per Waagæ

Følgende stilte til valg:

Patrick Jensen
Per Waagø

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Erik Verner Martinsson

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Verner Martinsson

8. Endring i husordensregler rundt oppussing

I dagens husordensreglement er det ikke tydelig når en må stoppe med det som kan omtales som byggestøy eller støy fra oppussing. Dette er støy som er ekstra forstyrrende, samt ekstra krevende for sovende barn. I dagens ordensreglement står det følgende i punkt 9:

"I henhold til lov om ro og orden skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i sameiet. Det må vises særlig hensynsfullhet i dette tidsrommet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg eller liknende skal ikke foregå i overnevnte tidsrom. På lørdager, søndager og andre helligdager skal det være ro frem til kl. 10:00."

Styret ønsker å endre teksten om oppussing til følgende: "Ved oppussing av boenhet skal all støy som banking, borring og saging avsluttes kl. 19:00, da dette oppleves ekstra belastende for resten av beboerne. "

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslag om å endre ordlyd og innhold i husordensreglene rundt oppussing og støy, slik at det ikke er lov etter kl. 19:00. Jfr. Lov om hellidagsfred.

✓ **Vedtatt.**

9. Port og skilt til fellesområdet

Etter samtaler med beboere som bruker plassen med gress og nyetablert lekeplass, kom forslaget om lage en port på det eksisterende rekkverket med et medfølgende skilt som inviterer alle til lek, men som sier at det ikke er en luftegård for hunder. Det er en mistanke i styret om at mange tror det er kommunalt område, så da lar de hundene bæsje der. Vi vil jo at barn fra nærområdet også skal føle seg velkomne og det må ikke oppleves som en privat lekeplass, men tydelig på at det ikke er et sted å lufte hund.

Styrets innstilling
Styret står bak dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Oppføre port og sette opp skilt på vegne av borettslaget, med en maksimal totalramme på kr. 20.000,-.

✓ **Vedtatt.**

10. Prøveprosjekt med videoopptak ved søppelkassene

Det blir stadig plassert store mengder søppel utenfor søppelkassene. Dette er stygt og tiltrekker seg skadedyr. Og det må fjernes. Mye av søppelet kommer fra Brinken 2. I år har det blitt vanskeligere å få Boligbygg til å fjerne søppel, ettersom vi ikke kan dokumentere at søpla ikke kommer fra oss. Vi har ikke lov til å filme offentlig vei. Styret ønsker å gjennomføre et prøveprosjekt hvor et kamera plasseres i Brinken 9, vinklet mot sameiets grunn med dekning av trappen, søppelkassene og innkjøringen til garasjen. Styret vil da kunne se hvor søpla kommer fra, og fremlegge dette overfor Boligbygg.

Styrets innstilling
Ja til et slikt prøveprosjekt

Forslag til vedtak:
Prøveprosjekt godkjennes, med en begrenset tidsramme, som avsluttes før årsmøtet 2026. Sameiet etablerer en egen databehandleravtale for prosjektet.

✓ **Vedtatt.**

11. Mobilnøkler som supplement til dagens systemnøkler

OBOS tilbyr en tjeneste med mobilnøkkel til sameier. Med denne løsningen kan seksjonseiere benytte en app for å låse opp ytterdørene. Det muliggjør også at seksjonseier kan dele nøkkelen med alt fra håndtverkere til bekjente for en kort eller lengre periode. Mobilnøkkel vil kunne installeres på oppgangsdørene, garasjeporten, boder og leilighetsdører.

Slike mobilnøkler er laget for å være et supplement til tradisjonelle nøkler. Dagens systemnøkler byttes ikke ut. Men det muliggjør en nøkkelfri hverdag for dem som ønsker dette.

Styrets innstilling
Dette er et tilbakevendende tema.

Forslag til vedtak:
Styret utreder løsning for digitalt låsesystem med sikte på å ha en anbefaling klar før sommeren. Dersom kostnadsbilde er høyere enn 5 % av sameiets inntekter fra felleskostnader vil det innkalles til ekstraordinært sameiemøte for godkjenning

✓ **Vedtatt.**

12. Varmekabler i hele bakken mot Normannsgata

Fremmet av: Ahmed Bhatti

Oppoverbakken mot Normannsgata er livsfarlig om vinteren. Ber om at det gjøres tiltak som f.eks varmekabler og det hele veien til inngangsdøren.

Styrets innstilling
Varmekabler fungerer best for å fjerne en tynn hinne med is. Det må således være godt og måkt før varmekabler fungerer optimalt. I tillegg er både installasjon av varmekabler og bruk av varmekabler på større arealer særdeles kostbart. Styret er lite fornøyde med sesongens måking av bakken. Måking inngår i vaktmesteravtalen. Styret ønsker å bytte vaktmester, og få inn en ny aktør som er flinkere til å både måke og strø, helt frem til inngangsdørene.

Forslag til vedtak:
Styret fortsetter arbeidet med å finne ny vaktmester, uten å se på varmekabler.

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot en stemme.**

Verification

Transaction 09222115557542426424

Document

6019 Sameiet Brinken 9-13 Protokoll 24.03.25
Main document
5 pages
Initiated on 2025-03-25 08:32:33 CET (+0100) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-03-26 09:11:19 CET (+0100)

Signatories

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no
Signed 2025-03-25 08:32:34 CET (+0100)

Lars Fredrik Hølmyr Edvardsen (LFHE)
edvardsen@hotmail.com
Signed 2025-03-26 09:11:19 CET (+0100)

Eva Sun (ES)
esun@online.no
Signed 2025-03-25 09:31:47 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Oslo, 25.03.2025

HUSORDENSREGLER

1. Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Endringer og tillegg vedrørende husorden, gitt av styret til seksjonseierne, er å betrakte som midlertidige husordensregler. Disse vedtas endelig av påfølgende sameiermøte.

Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene. Henvendelser til styret om brydd på husordensreglene bør helst skje skriftlig, via post eller e-post. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt. Alle skriftlige henvendelser til styret skal besvares som registrert innen 14 dager. Behandlingstiden for hver enkelt henvendelse vil variere. Se for øvrig punkt 11 vedrørende håndheving av husordensreglene.

Styret kan bistå med endring av navn på ringeklokken ved utgangsdøren. Styret kan med ulike mellomrom gjennomføre felles oppdatering av navnelapper på postkassene.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten opphold.

Dersom det oppstår skader eller mangler på sameiets bygningsmasse, skal styret informeres slik at tiltak kan iverksettes. For eksempel ved strømbrudd, problemer med garasjeport, defekt utelys og så videre. Service bestilles av styret basert på følgende retningslinje:
(1) Skallsikring av bygningsmassen og sikkerhetsmessige tiltak.
(2) Alt annet gjøres neste ordinære arbeidsdag.
(3) Ønsker beboer likevel utbedring umiddelbart, så må eventuelt overtidstillegg dekkes av seksjonseier selv.

2. Sikkerhet – Låsing

Sameiet er underlagt helse-, miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet: Det bør eksistere en perm for internkontroll som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar. Samt en arbeidsfordeling i/av styret, og tidsfrister for kontroll med og gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes lukket og låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også

dører til egen bod. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

Tap- og/eller tyveri av husnøkkel skal meldes til sameiets styre uten opphold, samt til nærmeste politimyndighet. Ved gjentatte tap- og/eller tyveri av husnøkkel fra samme seksjonseier, kan seksjonseieren holdes ansvarlig for kostnader til skifte av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i sameiet. Dette avgjøres skjønnsmessig av sameiets styre.

Fellesgangene må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende, i henhold til brann- og rømningsforskriftene. Slike gjenstander fjernes uten varsel. Se punkt 3 vedrørende barnevogner.

3. Oppbevaring av gjenstander i fellesareal – Fellesganger, sykkelboder og felles utenhusanlegg

Fellesgangene skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander, inkludert emballasje, utstyr, sykler og lignende. Dette inkluderer arealene utenfor de private bodene. Slike gjenstander fjernes uten varsel, for eiers regning og risiko, av sikkerhetsmessige og hygieniske årsaker. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner som er i dagligbruk foretrekkes plassert i sykkelbodene, men kan plasseres i fellesgangene ved inngangspartiene dersom de ikke er til hinder for ferdsel. De som har barnevogn må være påpasselig med tanke på skitt/søle i fellesarealene. Barnevogner som er til hindrer for fri ferdsel, fjernes uten varsel, for eiers regning og risiko, av sikkerhetsmessige og hygieniske årsaker.

Sykler kan plasseres i utvendig sykkelstativ, sykkelbod, i garasjen på beboerens parkeringsplass eller i privat bod. For at sykler skal kunne plasseres i sykkelbod, kreves det at sykkelen er i bruk og at den er i forsvarlig stand. Barnevogner plasseres i sykkelbod så langt det er plass, men kan stilles i fellesgangene dersom det ikke er plass i boden (se avsnittet overfor). Leker skal ikke plasseres i sykkelbodene.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Sameiet har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte seksjonseier, for skader på fellearealer påført av seksjonseieren, dennes gjester eller leietakere. Utvendige søppelkurv skal ikke brukes til husavfall. Husavfall skal kastes i sameiets søppelkasser. Vasking/spyling av bil, sykkel og kjøretøy skal foregå på dertil egnet/anvist område. Det er ikke tillat å vaske/spyle kjøretøy i garasjen.

4. Parkering og tilkjørsel

Kun strengt nødvendig kjøring på gangveiene er tillatt. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasje må skje med stor aktsomhet.

Kjøretøy skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Kjøretøy skal generelt parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bodene. Korttids parkering (opptil 30 minutter) er tillatt på anmerket parkeringsplass utenfor Brinken 13. Lengre tids parkering er kun tillatt i oppmerket plasser i garasjen. All parkering på gangveier

og ved innkjøring til garasje er forbudt. Kort stans med synlig tegn for av- og påstigning, samt syketransport er tillatt. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko.

Enhver som har garasjeplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskifte og lignende av kjøretøy og lignende, er ikke tillatt å utføre på sameiets område, dette med hensyn til oljesøl. Den enkelte seksjonseier til den tilsølte plassen kan blir fakturert for rengjøring av oljesøl i deres plass uten varsel. Det er lov å plassere opp til 4 bildekk og sykler på garasjeplassen, men disse må ikke være plassert slik at bilen eller andre gjenstander blir stående utenfor skilleveggene. Slike gjenstander som plasseres utenfor skilleveggene kan fjernes på garasjeplasseiers regning og risiko. Biler og andre gjenstander som plasseres på annen garasjeplasseiers plass, kan bøtelegges og fjernes på gjenstandseiers regning og risiko uten varsel.

Det er ikke lov å oppbevare møbler og lignende i garasjen. Disse skal lagres i den enkeltes private bod.

Sameiet er uten ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, enten dette skyldes bygninger, personer, annet kjøretøy eller lignende. Seksjonseieren svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander seksjonseieren gir adgang til parkeringsanlegget. Seksjonseier er ansvarlig for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

5. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, platting, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner, da styret anser dette har innvirker på byggets utseende. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene.

6. Bruk av leiligheten

Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og mugg-/soppdannelse i leilighetene. Dette skyldes forsikringsvilkårene for bygningsmassen. Det er forbudt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, samt å blokkere ventilene.

Sameiet Brinken 9-13

Seksjonseier skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra terrasser, vinduer eller i nærheten av leilighetene er ikke tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av terrasse. Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser eller liknende utenfor terrassene eller vinduene.

Ved røyking på terrasse og på fellesareal er det viktig å vise hensyn til de nærmeste naboene. Sneiper skal ikke kastet utenfor verandaene og lignende da dette kan øke brannfare.

Egne balkonger, samt fellesarealer skal holdes fri for søppel, tomgods og lignende av estetiske, hygieniske og sikkerhetsmessige hensyn.

Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill i utendørs fellesarealer og på privat veranda. Grilling på privat veranda er ikke tillatt dersom dette er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillat pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer også bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i bodrom eller i garasjen. Unntatt fra denne regelen er inntil 5 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i sameiet. Det understrekes at seksjonseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Seksjonseierne må påse at røykvarslene har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da seksjonseierne er ansvarlige for sikkerheten ved fremleie. Før oppussing skal røykvarslene tas ned, for at sensorene i røykvarslene ikke blir utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendigheter males over eller tildekkes, da funksjonen vil svekkes.

Beboere kan benytte sameiets forsikring, men som alltid må seksjonseier betale sameiets egenandel. Dersom sameiets forsikring skal benyttes, så må arbeidet utføres av fagkyndig(e) person(er). Eventuelt krav om kontantoppgjør må avtales skriftlig med styret før arbeidet utføres.

7. Vedlikehold – Skader, veggdyrkontroll og meldeplikt

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute, terrasse og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres, samt at avløp skal holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av sameiet.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap, anses som seksjonseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagfolk, i henhold til lovverket. Sameiets styre skal ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet. Da dette betegne som sameiets eiendom.

Seksjonseier må straks melde fra til sameiets styre dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må seksjonseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom seksjonseieren ikke foretar seg det nødvendige, har sameiets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for seksjonseierens regning. Sameiets styre skal uten opphold ha melding om at veggdyr er oppdaget og om hvilke tiltak beboer har iverksatt.

8. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på sameiets område. Det skal videre påses at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets eiendom.

Lufting av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen og barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til lov om båndtvang.

Det vises for øvrig til lov om hundehold, skadeerstatningsloven og politivedtektene for Oslo kommune.

9. Ro og orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

I henhold til lov om ro og orden skal det mellom kl 23:00 og 07:00 alle dager være ro i sameiet. Det må vises særlig hensynsfullhet i dette tidsrommet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg eller liknende skal ikke foregå i overnevnte tidsrom. På lørdager, søndager og andre helligdager skal det være ro frem til kl 10:00.

Ved oppussing av boenhet skal all støy som banking, boring og saging avsluttes kl. 19:00 jf. Lov om helligdagsfred, da dette oppleves ekstra belastende for resten av beboerne.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom sameiets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Sameiet Brinken 9-13

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen terrasse, på fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer og terrasser. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene og på terrassene kan forstyrre andre beboer i stort omfang. Det oppfordres derfor til at vinduer og terrassedør holdes lukket når dette forekommer (festligheter og andre sammenkomster).

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, ved støyende reparasjons- og bygningsarbeide og lignende.

Det er ikke tillatt å ha vorspiel/nachspiel eller andre festligheter i fellesgangene. Fellesgangene skal ikke benyttes som oppholdssted (sitting, spilling og lek i gangene). Det er ikke lov å røyke innendørs i fellearealene eller i garasjeanlegget.

10. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeider i sameiet. Det kan være naturlig å gjennomføre minimum to dugnader per år, det vil si om våren og høsten.

11. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet beboerne imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid sendes/overhendes skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg i mellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser og at feil beboer bli anklaget, samt at den anklagede skal få sjansen til å forbedre seg. Ved gjentagende brudd på husordensreglene, har styret mulighet for å iverksette utkastelse. Utkastelse kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side (dog etter de overnevnte prosedyrer):

1. gangs advarsel (muntlig eller skriftlig)
Styret videreformidler innkommende klage fra én eller flere seksjonseiere/beboere angående brudd på husordensreglene til den aktuelle beboer.

2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)
Styret videreformidler innkommende klager angående gjentagende brudd på husordensreglene og advarsel om utkastelse til den aktuelle beboer. Styret skal før videreformidling av klagen utføre kontroll om brudd på husorden kan bekreftes av andre beboere.

Utkastelse (skriftlig)

Sameiet Brinken 9-13

Ved gjentagende brudd på husordensreglene har styret:
– Rett til å kreve at seksjonseieren selger sin seksjon i sameiet,
– Ved fremleie av leiligheten, rett til å kreve at seksjonseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på husordensreglene eller hendelser som går utover andre beboeres sikkerhet, kan den overnevnte prosedyren fravirkes og utkastelsen kan behandles ved skjønn av styret.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Brinken 9-13

tilpasset og vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 16. juni 2011 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1
Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 231 bnr. 33 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 42 boligseksjoner (snr. 1-42), 1 garasjeseksjon (snr. 43) og 1 frittstående seksjon (snr. 44). Hver seksjon omfatter leilighet m.v. ifølge kjøpekontrakt mellom partene. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Boligsameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvirkning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. husordensregler av 13.04.94. Sameierne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Ved gjentatte brudd/grove brudd av husordensreglene, kan styret kreve tvangssalg av eierseksjonen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, dog forutsetter dette at endringer med mer belastes av den aktuelle eierseksjonen og at fellesarealene settes tilbake til sin opprinnelige stand når behovet ikke eksisterer lenger.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, markiser, utvendige fliser, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på eierseksjonens egen regning og risiko.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner krever særskilt samtykke fra sameiermøte og bygningsmyndighetene.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler á kontobeløp hver måned fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Vedlikehold

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.

Ved manglende vedlikehold eller ved skader forårsaket av bygningsmessige forrandringer foretatt av eierseksjonen, kan styret kreve å få dekket kostnaden for utbedring med mer[1].

Styret kan kreve å få dekket en eventuell merkostnad forbundet med vedlikehold ved den aktuelle seksjonen dersom det er foretatt eventuelle bygningsmessige forandringer av eierseksjonen[1].

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dersom det ikke faller innunder avsnittene overfor.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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 tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer og minimum 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Er ikke styrets leder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

[1] 2. og 3. avsnitt gis tilbakevirkende kraft. 2. avsnitt gis allikevel ikke tilbakevirkende kraft for fliser som allerede er lagt på terrassen før denne vedtektsendringen ble godkjent.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I fellesanliggender forplikter styrets leder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om tid og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- valg av revisor

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13
Mindretallsvern

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

§ 14
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15
Endringer i vedtektene

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

§16
Garasjeplasser

Garasjeplasser i sameiet kan kun eies av seksjonseiere i Brinken 9-13. Én seksjonseier har kun rett til å eie én garasjeplass. Ved salg av leilighet følger garasjeplassen med eller selges til en annen seksjonseier.

§ 17
Generelle plikter

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

§ 18
Tinnsmia

Det er inngått en egen avtale mellom sameiet og seksjon 44, Tinnsmia, vedrørende midlertidig eksklusiv bruksrett til utearealer, vedlikeholdsansvar m.m. Avtalen avviker fra normalordningen i seksjonssameier. Se avtalen for nærmere informasjon.

BOLIGSAMEIET BRINKEN 9-13
SØKNAD OM EIERSKIFTE

Salg av seksjon skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig (jmf vedtektene).

Godkjennelse er betinget av at erverver undertegner erklæringen nedenfor. Eventuelt avslag skal meddeles av styret innen 14 dager etter at styret mottok søknaden.

GENERELLE OPPLYSNINGER

SEKSJON NR: _____ BRINKEN NR. _____ FOR OVERDRAGELSE PR. _____ (DATO)

SELGERS NAVN: _____

FØDSELSNR (11 SIFFER): _____

SELGERS NYE ADRESSE:_____

KJØPERS NAVN: _____

FØDSELSNR (11 SIFFER): _____

KJØPERS ADRESSE:_____

ERKLÆRING FRA KJØPER (ERVERVER)

Jeg overtar seksjonen i henhold til sameiebrøken med de forpliktelser som gjelder, herunder ansvar for andel av evt. eldre lånegjeld i sameiet (kfr. regnskap og protokoll fra sameiermøte).

Med hver seksjon følger brannvarsler og brannslukningsapparat (6 kg) som tilhører sameiet. Jeg plikter å anskaffe og montere slikt utstyr dersom tidligere eier har fjernet utstyret.

Jeg har mottatt sameiets vedtekter og husordensregler, og er inneforstått med at jeg plikter å gjøre meg kjent med reglene og innrette meg etter de bestemmelser som gjelder i sameiet.

Jeg verken er eller har vært eier av/beboer i andre seksjoner i Boligsameiet Brinken 9-13.

Sted ***Dato*** ***Underskrift***

_____

Skjemaet vedlagt kopi av kjøpekontrakt sendes til: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0188/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brinken 11 0654 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 33, snr 20 (ideell andel 1/1) / Gnr 231, bnr 33, snr 43 (ideell andel 1/30) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no