PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

BRINKEN 20

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260101
Addresse	Brinken 20		
Postnr.	0654	Sted	OSLO
Selgers navn	Lena Katarina Haugland		
Selgers navn	Sigurd Løvfall		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iflg tidligere selger: Bad totalrenovert i 2009 (ikke byttet sluk) utført av Fokus Bygg AS. Servant byttet 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

ifølge tidligere eier: Fokus Bygg AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt eluttak på baderom i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innstaller nytt armatur og lekkasjestopper kjøkken i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Olympus VVS AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret I regi av sameiet: Terasse: Ny membran, tekking og platting (2024)Takvindu: Byttet Vindu på bad (2022), ny drenering rundt takvindu kjøkken (2020) (Vaktmester Andersen)

Initialer selger:
L K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Div stikk og belysning Oslo Electro Company AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring Oslo Electro Company

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia v/ irfan Ashraf 24 jan 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ved kontroll

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sameiet gjennomfører regelmessig kontroll og vedlikehold - senest sommeren 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vil anta ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedringer i garasjen våren 2026 i regi av sameiet - bytte av murstein og nytt dekke i deler av anlegget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

i regi av sameiet

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.09.2026

Signert av *Lena Katarina Haugland*

Signert av *Sigurd Løvfall*

Initialer selger:
L K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet H0401

Brinken 20 , 0654 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 614, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 95 m²

Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2614 **Eiendomsverdi ref nr:** MA4713

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 4 etasje fra 1999
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Utvendig bod i fellesgang er oppført med låsbar dør
Boden ble målt til ca. 3m2

Generelt oppført i støpte/murte konstruksjoner med innfeldte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av sameiet.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Leilighet H0401 - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Det er balkong.
Rekkverkshøyden ble målt til 110cm.
Balkongen ble målt til ca. 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett fra 2022. Det er flis i entre og laminat i garderobe med ukjent alder.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det ble målt et høydeavvik på 7mm til 11mm i entre, gang og stue.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er elementpipe og peisovn innvendig.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er oppført før 2010 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Våtrommets alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og gjenværende levetid.
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbrett på membran ved terskel på 30mm, og gulvet er tilnærmet flatt med litt motfall mot midten av gulvet. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann renne mot terskel, før det renner til sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av pex og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad og tilluft gjennom luftespalter i vinduer.
Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det er installert vannstoppersystem
Det har vært el-tilsyn siste 5 år, og det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det vites ikke om el-anlegget har vært renovert etter 1999.
Håndslukker og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

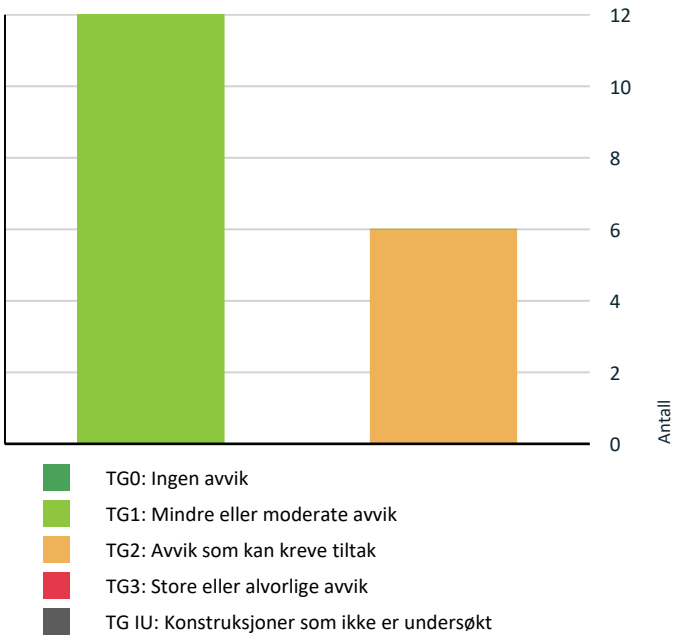
Leilighet H0401

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger er fremvist

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0401

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0401

Byggeår
1999

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Det er balkong.
Rekkverkshøyden ble målt til 110cm.
Balkongen ble målt til ca. 10m2.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett fra 2022. Det er flis i entre og laminat i garderobe med ukjent alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det ble målt et høydeavvik på 7mm til 11mm i entre, gang og stue.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn innvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført før 2010 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Våtrommets alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbrett på membran ved terskel på 30mm, og gulvet er tilnærmet flatt med litt motfall mot midten av gulvet. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann renne mot terskel, før det renner til sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet.
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6%.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av pex og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad og tilluft gjennom luftespalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det er installert vannstoppersystem

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, og det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det vites ikke om el-anlegget har vært renovert etter 1999.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Håndslukker og røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

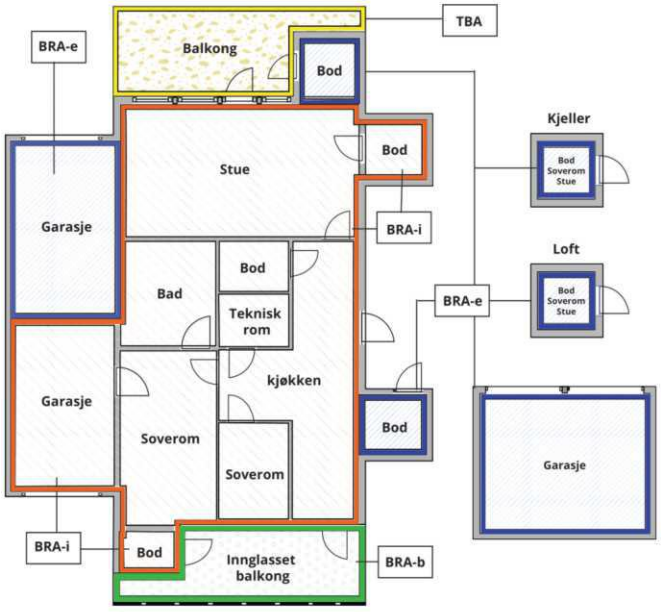
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0401

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	95	3		98	10	23	121
SUM	**95**	**3**			**10**	**23**	**121**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, garderobe, bod i knevegg, gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3	Bod i fellesgang, bod på balkong	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 95,2m2.
Skråtak i stue som ble målt til ca. 1,68m til 3,10m.
Skråtak i soverom målt til 2,35 til 3,0m.
Skråtak på bad ble målt til 1,64m til 2,43m.
Garderobe ble målt til 4,1m2.
Bod i knevegg ble målt til 11,5m2 - ALH areal.

Balkong ble målt til 9,6m2.

Bod i felles gang ble målt til 3,2m2 med en gulvflate på 5,8m2.
Bod på balkong ble målt til 8,1m2 - ALH areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealmålingen er utført ved å måle boligen i flere deler, hvor de enkelte arealene deretter er summert til et samlet areal. Dette er gjort som følge av boligens planløsning, hvor inndelingen i liten grad muliggjør rette og gjennomgående målelinjer. Metoden medfører en noe økt usikkerhet i arealberegningen sammenlignet med målinger som kan utføres med sammenhengende målelinjer. Dersom arealet er av vesentlig betydning, anbefales det å gjennomføre en oppmåling basert på 3D-skanning for å oppnå et mer presist målegrunnlag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegninger er fremvist

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Lena Katarina Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	614		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brinken 20

Hjemmelshaver
Haugland Lena Katarina, Løvfall Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på Kampen i Bydel Gamle Oslo.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til gode servicetilbud, butikker, kafeer, restauranter mm.
Nærhet til Tøyenparken, Botanisk hage og flere fine turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med elektriske varmeovner.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Se eget vedlegg - Brinken 20 H401

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2026		Gjennomgått		Ja
Statens Kartverk	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Ingen		Nei
Tegninger	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	
3	07.10.2026	
4	07.10.2026	
5	07.10.2026	
6	07.10.2026	
7	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Brinken 20 – H401

Utbedringer 2022-2026

Oversikt

Egen regi:

2022: Nytt gulv, Maling, lister – Utført av Oslo Håndverk Service AS. Div elektro av Oslo Electro Company AS (*vedlegg 1*)

2023: Elkontroll og div elektro (*Vedlegg 2*)

2023-2024: Kjøkken: Nye fliser, montering vask og lamper. Utført av: Oslo Håndverk service, Emil Flislegger AS, Olympus VVS AS og Oslo Electro Company AS (*Vedlegg 3*)

Hvitevarer: Kjøleskap (2023), Witt Koketopp (2023), Bosch Stekeovn (2025) (*Vedlegg 4*)

Sameie prosjekter i perioden:

2022: Nytt takvindu - bad *(før vi overtok)*

2022: Utvendig maling ink terasse, dører og vinduer samt div utbedring hele bygget.

2024: Installert elbillader i garasje

2024: Utbedret takterrasse – ny membran og terrassegulv

2026: Utbedring garasjeanlegg

Vedlegg 1: Gulv, maling, lister 2022

Oslo Håndverk Service AS

Enebakkveien 115D, 0680 OSLO, Norway
Phone no.: 98075137
Email address: post@oslohandverk.no
Foretaksregisteret: NO 917 154 279 MVA
https://www.oslohandverk.no

Sigurd Løvfall
Nittedalgata 5
0654 Oslo

INVOICE

Invoice no.:	1002
Invoice date:	2022-07-16
Cust. no.:	10005

Payment information

Due date:	2022-07-30
Bank account number:	1503.75.55603

Order number:	3	Order date:	2022-07-16
Our contact:	Stefan Ziso	Delivery date:	2022-07-16
Delivery address:	Nittedalgata 5 0654 Oslo, Norway		

Description	*Count*	*Unit price (excl. VAT)*	*Amount (excl. VAT)*	*VAT (25 %)*	*Amount (incl. VAT)*
Ekstra arbeid. Demontering og montering ny dør list	1	4,000.00	4,000.00	1,000.00	5,000.00
Fjerning og bortkjøring. Fjerning av gamle gulv	1	9,900.00	9,900.00	2,475.00	12,375.00
Gulv lister	1	7,900.00	7,900.00	1,975.00	9,875.00
Maling. Maling av vegger i hele leilighet bortsett fra baderom	1	42,900.00	42,900.00	10,725.00	53,625.00
Maling. Maling tak i hele leilighet bortsett fra baderom.	1	8,900.00	8,900.00	2,225.00	11,125.00
Material kostnader. Gulv underlag og dørlister	1	9,471.25	9,471.25	2,367.81	11,839.06
Montering ny parketgulv	1	17,900.00	17,900.00	4,475.00	22,375.00
Transport. Parkett, gulvlister ,gulvunderlag	1	2,500.00	2,500.00	625.00	3,125.00
Total			103,471.25	25,867.81	129,339.06

Please remit to bank account 1503.75.55603 **NOK 129,339.06**

3

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Oslo Electro Company AS	Firma/Navn:	Lena Haugland
Kontaktperson:	Bjørn Knutsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Kværnerveien 3	Adresse:	Brinken 20
Postnr/Sted:	0192 OSLO	Postnr/Sted:	0654 Oslo
Telefon:	22 68 68 80	Telefon:	98651229
E-post:	post@oec-as.no	E-post:	lena_haugland@yahoo.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	6905	Kundenummer:	17662

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Lena Haugland
Adresse:	Brinken 20
Postnr/Sted:	0654 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT - 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Byttet dimmere i stue. Trakk datakabel til kontoret. To nye stikk på soverommet, ny stikk på bad. Stikk på loft, stikk over hylle i gangen. Stikk i gang.
Kommentar:	
NEK400:	1998
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Bjørn Knutsen
Dato:	2022-08-08
Signatur:	Elektronisk signert av Bjørn Knutsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Vedlegg 2 – Elkontroll og div elektro 2023

Elvia

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Sigurd Løvfall
Brinken 20
0654 OSLO

Saksnummer	5304182
Pinkode	9579
Dokumentdato	24.01.2023
Kontrolldato	24.01.2023
Målernummer	735999290113855O
Inspektør	Irfan Ashraf
Nettkunde	Sigurd Løvfall

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 24.01.2023 i Brinken 20, 0654 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Sigurd Løvfall

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5304182.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Irfan Ashraf
Elsikkerhetsingeniør

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Oslo Electro Company AS	Firma/Navn:	Lena Haugland
Kontaktperson:	Bjørn Knutsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Kværnerveien 3	Adresse:	Brinken 20
Postnr/Sted:	0192 OSLO	Postnr/Sted:	0654 Oslo
Telefon:	22 68 68 80	Telefon:	98651229
E-post:	post@oec-as.no	E-post:	lena_haugland@yahoo.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	7669	Kundenummer:	17662

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Lena Haugland
Adresse:	Brinken 20
Postnr/Sted:	0654 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT - 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Opplegg til stikk i bod og terrasse. Opplegg til stikk til terrassevarmer. Opplegg til spottskinne over spisebord.
Kommentar:	
NEK400:	1998
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Bjørn Knutsen
Dato:	2023-05-04
Signatur:	Elektronisk signert av Bjørn Knutsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Vedlegg 3 (1/2) –Kjøkken 2023

Side 1 av 1

FAKTURA

Oslo Håndverk Service AS
Enebakkveien 115D
0680 OSLO

Sigurd Løvfal
Brinken 20
0654 OSLO

Vår ref: Stefan Ziso
Deres ref: Sigurd Løvfal
Leveringsdato: 26.10.2023
Levert til: Brinken 20, 0654 OSLO

Fakturadato: 26.10.2023 Fakturanr.: 283
Forfallsdato: 30.10.2023

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Fjerning av fliser og gipsplate over kjøkken benk .	3 000	1	0	25 %	3 000,00
Montering av gipsplate over kjøkken benk	3 000	1	0	25 %	3 000,00
Åpning av hul i benke plate fro induksjon	1 000	1	0	25 %	1 000,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	7 000,00	1 750,00

Nettobeløp 7 000,00
Merverdiavgift 1 750,00
Å BETALE 8 750,00

Side 1 av 1

FAKTURA

Emil Flislegger AS
Hadelandsveien 837
1482 NITTEDAL

Sigurd Løvfall
Brinken 20
0654 OSLO

Vår ref: Emil
Leveringsdato: 20.10.2023
Levert til: Brinken 20, 0654 OSLO

Fakturadato: 20.10.2023 Fakturanr.: 414
Forfallsdato: 24.10.2023

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Flislegging av kjøkken ihht avtale	10 000	1	0	25 %	10 000,00
Fugemasse 110	375	1	0	25 %	375,00
Silikon 110	175	3	0	25 %	525,00
Servicebil	500	1	0	25 %	500,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	11 400,00	2 850,00

Nettobeløp 11 400,00
Merverdiavgift 2 850,00
Å BETALE 14 250,00

Vedlegg 3 (2/2) –Kjøkken 2023

Olympus VVS AS

Skåreråsen 12, 1473 Lørenskog, Norge
Telefon: 46873123
Mobil: 93954784
E-postadresse: Olympusvvs@gmail.com
Foretaksregisteret: NO 823 874 642 MVA

Sigurd Lovfall

FAKTURA

Fakturanr.:	1058
Fakturadato:	2023-10-22
Kundenr.:	10454

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-11-05
Kontonummer:	1506.31.19005
KID:	0105817

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer:	972	Ordredato:	2023-10-22
Vår kontakt:	Thomas Bintas	Leveransedato:	2023-10-22
Leveransested:	Kundens adresse		

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
1. oppmøte for plugge vannrør og . fjerne gammel kjøkkenkran 2. oppmøte montere ny kjøkkenkran, levere og montere enkel lekkasjestopper under kjøkkenvask	1	11 000,00	8 800,00	2 200,00	11 000,00

Betales til bankkonto 1506.31.19005 , KID: 0105817 **NOK 11 000,00**

6

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Oslo Electro Company AS	Firma/Navn:	Lena Haugland
Kontaktperson:	Bjørn Knutsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Kværnerveien 3	Adresse:	Brinken 20
Postnr/Sted:	0192 OSLO	Postnr/Sted:	0654 Oslo
Telefon:	22 68 68 80	Telefon:	98651229
E-post:	post@oec-as.no	E-post:	lena_haugland@yahoo.ca

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	8151	Kundenummer:	17662
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Lena Haugland		
Adresse:	Brinken 20		
Postnr/Sted:	0654 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT - 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Montere lamper på kjøkken, legge opp til en stikk til på benken. Bytte til dimmer på nye lamper.
Kommentar:	
NEK400:	1998
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Bjørn Knutsen
Dato:	2023-10-24
Signatur:	Elektronisk signert av Bjørn Knutsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Vedlegg 4 - Hvitevarer

mandag 27. mars 2023

215285676

Betalingsform:
Bestillingsdato: 02.01.2023

Kunde
Sigurd Løvfall
brinken 20
0654 Oslo
+4797700102

Selger
Orgnr. NO 977047838 MVA
Power Norge AS v/power.no
Solheimveien 6-8
1471 Lørenskog

Levering
Sigurd Løvfall
brinken 20
0654 Oslo
+4797700102

Beskrivelse	Antall	Pris	Mva	Total
1139614 ELECTROLUX LRB3AF12S KJØLESKAP	1	kr 6 949,00	1389,80 (25 %)	kr 6 949,00
395163 Retur til gjenvinning av demontert vare	1	kr 349,00	kr 69,80 (25 %)	kr 349,00
Levering: Hjemlevering med innbæring			109,00 (25 %)	kr 545,00
	Leveringsdag og tidspunkt		28.03.2023 13:00-17:00	
			Total (ex. MVA)	kr 6 274,40
			25 % MVA:	kr 1 568,60
			Total (Inkl. MVA)	**kr 7 843,00**

Sigurd Løvfall
Brinken 20
0654 Oslo
+4797700102
sigurd.lovfall@gmail.com

Kvittering

Fakturanummer	9236220154
Dato	30.05.2025
Butikk	1506 Elkjøp Alna
Valuta	NOK

Pickup

Artikkel	Beskrivelse	Pris	Rabatt	Antall	Total	Moms
808067	Bosch Ovn HQA472BB3	9 995,00	0,00	1	9 995,00	25,00%

TOTAL	Sats	Enhet	Grunnlag	Sum
Totalt eks. mva	7996,00	NOK	1,00	**7 996,00**
Mva	25,00	%	9 995,00	**1 999,00**
Totalt inkl. mva		NOK		**9 995,00**

Betalt beløp	9 995,00
Resterende beløp	0,00
Betalingsstatus	Fullt betalt

Betalingsinformation

Sigurd Løvfall
Brinken 20
0654 Oslo
+4797700102
sigurd.lovfall@gmail.com

Ordrebekreftelse

Ordrenummer	2219572357
Dato/Tid	12.10.2023, 19:41
Selger	adamcha
Butikk	1506 Elkjøp Alna

Leveringsinfo
Etasje: 4, Heis: Ja

Telefon: +4797700102

DELIVERYSITE 16th October 2023 at 07:00 - 09:00

Produkt	Beskrivelse	Pris	Rabatt	Antall	Total	Moms
29867	Witt induksjonstopp WE784FSNW	16995.00	2496.00	1	14499.00	25%
FREIGHT	Freight fee	999.00	0.00	1	999.00	25%

Total frakt	**999.00**
Total rabatt	**2496.00**

Moms	Grunnlag	Moms	Sum
25%	12398.40	3099.60	15498.00
Sum	**12398.40**	**3099.60**	**15498.00**

Total ink. moms **15498.00**
Card 15498.00

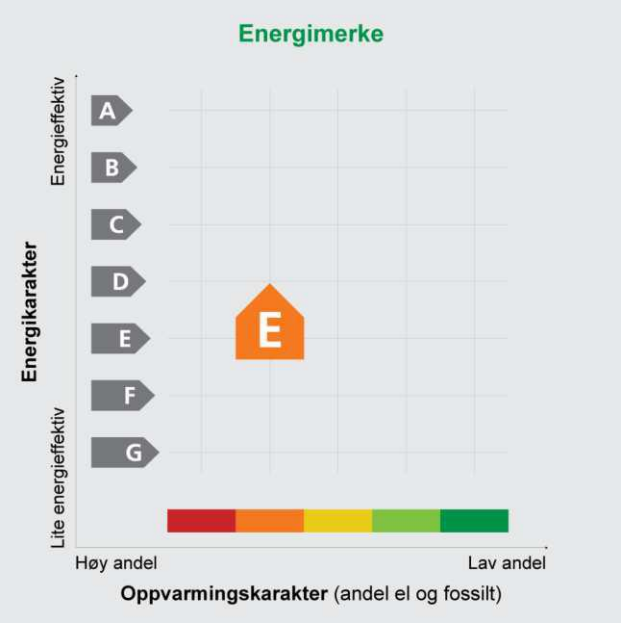
Betalt beløp **15498.00**
Resterende å betale **0.00**

Kortdetaljer
Dato: 12.10.2023 **Tid:** 19:41:07 **Kort:** 9744 **PAN seq.:** 00 **Foretr. navn:** VISA **Korttype:** visastandardcredit **betalingsmetode:** visa **Payment variant:** visastandardcredit **Token-betalingsvariant:** visa_applepay

50 DAGERS ÅPENT KJØPFornøyde kunder er det viktigste for oss i Elkjøp! Derfor får du 50 dagers åpent kjøp. Det betyr at du kan levere igjen varer som kanskje ikke føltes helt riktig likevel. Åpent kjøp gjelder ikke produkter kjøpt med abonnement

ENERGIATTEST

Adresse	Brinken 20
Postnr	0654
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	614
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	81672644
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1369713
Dato	14.03.2022



Innmeldt av	Kari Cecilie Hagen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 12 523 kWh pr. år

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

12 219 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	186,7 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brinken 20
Postnr/Sted: 0654 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 14.03.2022 22:53:25
Energimerkenummer: A2022-1369713
Ansvarlig for energiattesten: Kari Cecilie Hagen
Energimerking er utført av: Kari Cecilie Hagen

Gnr: 231
Bnr: 614
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnr: 81672644

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Brinken 18 & 20		**Vår ref.:**	1656/18	**Fødselsdato eier:**	19.07.1985
Brinken 20		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1988
0654 OSLO		**Eiere:**	Sigurd Løvfall, Lena Katarina Haugland		
Organisasjonsnr:	980 524 442	**Seksjonsnr:**	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 394**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	511
	Felleskostnader	3 296
	Renter felleslån	812
Tilleggsytelser:	TV/ Bredbånd fiber	489
Objekt:	Garasjeplass nr. 18 (16561 - 18)	286

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	149 392	Gjeld siste årsoppg.:	136 979
Klient ajourf. lån:	5 198 151,05	Klient gj. s. årsoppg.:	4 766 258

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162048608, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 29.09.2026: 5 198 151

Andel av saldo: 149 392

Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kenneth Lihaug

Adresse: Brinken 20

Postnr/-sted: 0654 OSLO

Telefon: Mob.: 90125353

E-post: kenneth.lihaug@gmail.com

Webside: www.brinken18-20.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	136 979	Andre inntekter:	730
Annen formue:	11 204	Utgifter:	9 883		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1999

Gårds/bruksnr: 231/614 - seksjon:18

Boligopplysninger:

Sameiet Brinken 18 & 20	**Vår ref.:**	1656/18	**Fødselsdato eier:**	19.07.1985
Brinken 20	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1988
0654 OSLO	**Eiere:**	Sigurd Løvfall, Lena Katarina Haugland		

Organisasjonsnr: 980 524 442

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	65421259

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

28 garasjeplasser som følger bolig ved salg. Garasjenr. = seksjonsnr.

Usbl er ny forretningsfører fra 1.januar 2020 og sitter ikke på tredjepartsopplysninger for 2019. Ta kontakt med seksjonseier eller tidligere regnskapsfører Progressum Oslo AS.

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

VEDTEKTER
FOR BRINKEN SAMEIE

1. Navn
Boligsameiets navn skal være Brinken Sameie.

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

Boligseksjonseieren har eksklusiv bruksrett til
- bolig med tilhørende balkong/terrasse
- garasjeplass
- bod
alt i henhold til kjøpekontrakt.
- Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr. 9-17.

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

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

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

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

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
-vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen/forretningen
-elektriske ledninger fra og med boligen/forretningens sikringsboks
-hele inngangsdøren til den enkelte bolig/forretning og
-alle boligens/forretningens vinduer, ut- og innside

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Unntatt er arealet foran næringsseksjonen (se vedlagte kart), som skal vedlikeholdes og drives av næringsseksjonen.
Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning

c) Sameiets driftsutgifter deles først mellom næringsdelen og boligdelen slik

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

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

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

5. Årsmøter

a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE.

b) Hver seksjon har en stemme, og næringsseksjonen har 19 stemmer.

c) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 12 av de stemmeberettigede sameiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

d) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

e) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

0 Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

6. Ekstraordinært årsmøte

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

7. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet blant sameierne.
Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 4c.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomite.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Garasje

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

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

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

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

Husordensregler

For Sameiet Brinken 18 & 20

Generelt om husordensregler

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmet. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som har adgang til leiligheten. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere i unødig eller urimelig grad.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkelte er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret påser at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret om husorden bes skje via «Lettstyrt» eller annet elektronisk hjelpemiddel, herunder styret.brinken@gmail.com . Eventuelle klager eller misnøye bes først søkes ordnet mellom beboerne det gjelder før styret kontaktes ved behov.

Meld fra til styret så fort som mulig dersom du observerer uvedkommende eller personer med mistenkelig adferd inne på fellesarealene. Alle oppfordres til å lukke porten etter seg.

Navneskilt og nøkler

Navneskilt på postkasse og ringetavle skal følge en felles standard. Beboerne har selv ansvar for å sette opp dørskilt på egen entredør. Styret besørger skilt på ringetavle for sameiets regning. Den enkelte sameier har ansvar for å gi styret beskjed om hva det skal stå på ringetavle ved behov for endringer (sendes til styret.brinken@gmail.com). Postkasseskilt skal bestilles på posten.no av den enkelte sameier.

Styret skal alltid underrettes ved tap av fellesnøkler. Ta kontakt med styret ved behov for ekstra sett med nøkler til fellesdører (inngangsdør og garasje bl.a.). Kopinøkler/piratnøkler må ikke brukes. Disse er av materiale som lett brekker, påfører naboer betydelig ulempe, samt sameiet unødvendige ekstrakostnader. Dersom en nøkkel brekker i låsen må det straks gis beskjed til styret.

Regler om ro i leiligheten

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet. Nabovarsel via tavle-oppslag el.lign. gjøres kjent i god tid dersom fest/selskap planlegges.

Musikkøvelser, hamring og borring er ikke tillatt mellom kl 2000 og kl 0800 på hverdager, og ikke tillatt før kl 10.00 i helger. Oppussing av leiligheter som er støyende og større arbeider skal varsles på forhånd via nabovarsel på oppslagstavle, samt e-post til styret. Støyende oppussing som kan sjenere naboer skal ikke foregå på røde dager.

Musikk i leilighetene kan forstyrre andre beboere, så vis hensyn. Støy begrenses ved å holde vinduer og dører lukket. Musikk på balkonger og terrasser bør ikke være til sjenanse for andre.

Regler om renhold og søppel

Ordinær rengjøring av trapper og trappeganger utføres av vaskebyrå, men styret kan bestemme andre vaskeordninger.

Husordensregler

For Sameiet Brinken 18 & 20

Søppelskurene er kun for husholdningsavfall. Renholdsetaten har oversikt over gjenbruksstasjoner og returpunkter for glass- og metallemballasje i nærmiljøet. Det er ikke tillatt å hensette søppel utenom søppelkassene, i garasje eller fellesarealer.

Bruk av balkonger og terrasser

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

Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, veggdyr eller lignende i boligen.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader som oppstår som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje. Styret skal informeres så raskt som mulig.

Bruk av fellesarealer

Beboerne plikter å holde dør til trappehus og garasjeanlegg lukket og låst til enhver tid. Åpne aldri for ukjente via hovedinngangsdørene.

Sykler skal plasseres i fellesbod eller i garasjen på beboerens plass. Henstilles barnevogner og sykler eller andre større personlige eiendeler på svalganger, må de plasseres slik at passasje ikke hindres og at de ikke er til sjenanse. Beboerne forplikter å holde rømningsveier åpne og å vise hensyn til naboene. Barnevogner kan stilles i trappehuset, men ikke skjerme for nødutganger/rømningsveier.

Styret har plikt til å ivareta utearealer, herunder vern av trær, plener og andre ytre anlegg i samarbeid med vaktmester, gartner og annen faglig ekspertise.

Garasjeanlegg og parkering

Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. De som benytter garasjen, inkl. leietagere kun av parkeringsplass, plikter å påse at garasjeport og dører er låst når garasjen forlates.

Omfattende reparasjoner av bil, båt og andre maskiner i garasjen skal ikke forekomme. Enhver som har parkeringsplass må påse at denne holdes i orden, og at garasjen er ryddig. Parkeringsplassen skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer og ikke til annet løsøre, foruten dekk, skiboks og direkte bilrelaterte ting. Alle plassene under garasjeanlegget med inngang fra Kjølberggaten 21 må også holdes ryddige.

Husordensregler

For Sameiet Brinken 18 & 20

Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser med innkjøring fra Kjølberggaten 21. Disse er merket: «Parkering kun for Sameiet Brinken 18 &20». Disse kan benyttes av sameiers gjester i inntil 48 timer, med et godt synlig parkeringskort i frontruta. Ta kontakt med styret ved behov for parkeringskort, eller behov for lenger parkering. Ved salg av leilighet skal parkeringskort overleveres ny eier ved overtagelse.

Ytre endringer

Styrets godkjenning må innhentes før endringsarbeider i egen leilighet påbegynnes, dersom disse har innvirkning på bebyggelsens utseende. Parabolantenner, varmepumper, A/C skal ikke monteres. Markiser og informasjon om type/farge etc. fås ved henvendelse til styret. Andre utvendige faste innretninger er også søknadspliktig.

Dugnad

Styret innkaller til dugnad på våren og om nødvendig også på høsten. Dugnaden avsluttes med en sosial samling.

Brannvern

Det er strengt forbudt å røyke, inkl. elektroniske sigaretter, i trappeoppganger, loftsboder, garasje og fellesarealer innendørs. Alle leiligheter har brannslange og røykvarsler. Beboerne plikter å kontrollere røykvarsler og brannslukningsutstyr i leiligheten én gang i året. Da bør batteriet skiftes uansett om det blinker/lyser eller ikke.

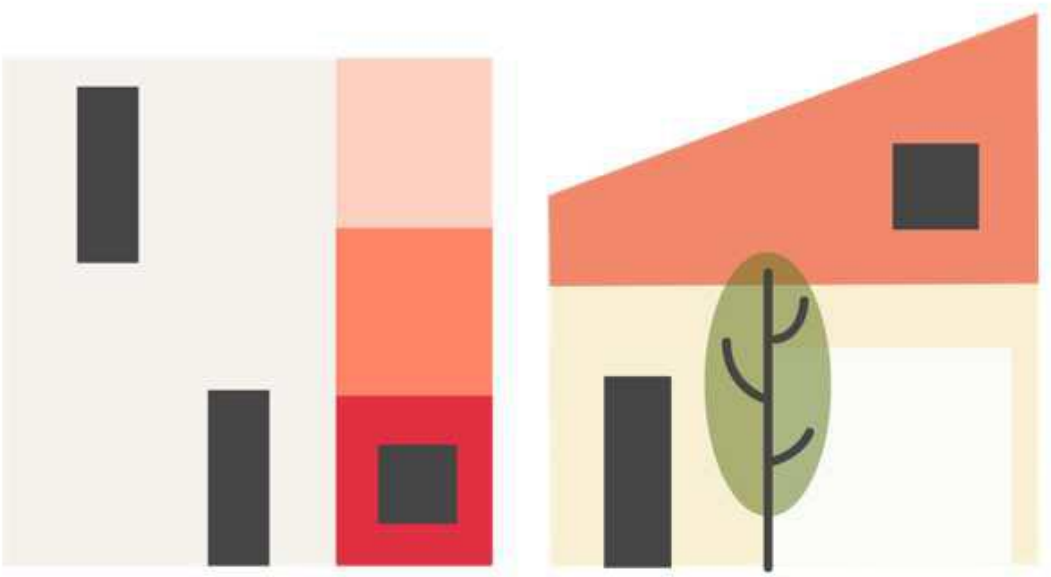
Skade og erstatningsplikt

Når skade på boligsameiets eiendom kan tilbakeføres til en beboer, vil vedkommende eller foresatte gjøres økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

Brudd på husordensreglene

Ved kjøp av en andel i sameiet, aksepterer man samtidig husordensreglene som gjelder for sameiet. Husordensreglene forvaltes av styret. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på årsmøtet i Sameiet Brinken 18 & 20, 2020.



INNKALLING 2026

Sameiet Brinken 18 & 20

Fredag 27.03.2026 kl. 12:00

Digitalt årsmøte på Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Brinken 18 & 20

Møtet finner sted fredag 27.03.2026 kl. 12:00 til mandag 30.03.26 kl 10:00 Digitalt årsmøte på Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Før møtestart er det en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Onsdag 25.03.2026 kl. 10:00 til fredag 27.03.26 kl 10:00

Periode for avstemning
Fredag 27.03.2026 kl. 12:00 til mandag 30.03.26 kl 10:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før fredag 27.03.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Brinken 18 & 20 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kenneth Lihaug, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Brynildsen, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sindre Lilleseth, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem med all tilgang, Kjetil Berg, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kenneth Lihaug, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

På valg:

Kenneth Lihaug Stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Styreleder, Kenneth Lihaug for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Sindre Lilleseth går ut av styret. Per Brynildsen stiller til gjennvalg

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år.

På valg er:

Liv Maren Røste for 2 år

Per Brynhildsen for 1 år

Forslag til vedtak: Liv Maren Røste for 2 år.

Per Brynhildsen for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem til styret for 1 år.

På valg er:

Kjetil Berg.

Forslag til vedtak: Kjetil Berg for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**442 607**	**1 085 404**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	290 687	-491 796
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-163 063	-151 001
B. Endring arbeidskapital	**127 624**	**-642 797**
C. Arbeidskapital	**570 231**	**442 607**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	806 089	650 024
Kortsiktiggjeld	-235 858	-207 417
C Arbeidskapital	**570 231**	**442 607**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Brinken 18 _20

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 234 726	1 997 688	2 246 474	2 423 952
Sum leieinntekt		**2 234 726**	**1 997 688**	**2 246 474**	**2 423 952**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	65 843	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**65 843**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 234 726**	**2 063 531**	**2 246 474**	**2 423 952**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	11 280	11 250	14 100
Styrehonorar	3	100 000	80 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		39 890	50 745	60 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	286 515	272 822	259 950	281 459
Kommunale avgifter/renovasjon		473 952	434 672	490 751	485 146
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	17 915	10 494	10 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	112	10 192	8 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	114 772	888 101	160 000	211 200
Revisjonshonorar		6 721	6 060	8 100	8 300
Forretningsførerhonorar		70 303	67 664	70 159	73 000
Andre honorar	8	38 382	11 117	18 000	24 000
Kontorkostnad		1 505	1 685	3 000	2 000
TV/bredbånd		251 484	222 984	228 000	266 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 495	0	0	10 000
Kontingenter og gaver		3 192	3 083	3 027	0
Forsikringer		189 638	159 818	185 248	206 000
Andre kostnader	9	21 250	14 662	18 000	21 000
Sum kostnad		**1 633 225**	**2 245 379**	**1 633 485**	**1 777 205**
Driftsresultat		**601 501**	**-181 848**	**612 989**	**646 747**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 055	52 019	0	0
Rentekostnad		343 869	361 967	350 609	326 567
Netto finansposter		**310 814**	**309 947**	**350 609**	**326 567**
Årsresultat		**290 687**	**-491 796**	**262 380**	**320 180**
Overført sameiekapital		290 687	-491 796	0	0
SUM OVERFØRINGER		**290 687**	**-491 796**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Brinken 18 _20

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		21 302	3 694
Andre kortsiktige fordringer		1 012	3 899
Forskuddsbetalte kostnader		309 569	285 164
Innestående konsernkonto og bank		474 206	357 268
Sum omløpsmidler		**806 089**	**650 024**
SUM EIENDELER		**806 089**	**650 024**

Balanse 2025 Sameiet Brinken 18 _20

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 196 027	-4 486 715
Sum opptjent egenkapital		**-4 196 027**	**-4 486 715**
Sum egenkapital	**10**	**-4 196 027**	**-4 486 715**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 766 258	4 929 321
Sum langsiktig gjeld		**4 766 258**	**4 929 321**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 113	4 131
Leverandørgjeld		228 995	198 141
Påløpne renter		1 750	1 939
Annen kortsiktig gjeld		0	3 206
Sum kortsiktig gjeld		**235 858**	**207 417**
Sum gjeld		**5 002 116**	**5 136 739**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**806 089**	**650 024**

Sted:_____ Dato:_____

Kenneth Lihaug Styreleder	Sindre Lilleseth Styremedlem	Per Brynildsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 204 920	945 012
3601 Innbetalte fellesutgifter	202 548	202 548
3609 Leie parkering	96 096	96 096
3618 Leietillegg strøm	0	18 876
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	222 984	222 984
3650 Innkrevde felleskostn. renter	341 358	358 213
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	166 820	153 959
Sum	**2 234 726**	**1 997 688**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	65 843
Sum	**0**	**65 843**

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	80 000
Sum	**114 100**	**91 280**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	145 553	126 518
6361 Fast renhold	100 390	95 323
6362 Skadedyrutryddelse	9 459	11 350
6364 Matteleie	10 902	14 369
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 125	5 624
6392 Containerleie/tømming	6 286	2 675
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 800	16 963
Sum	**286 515**	**272 822**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lettstyrt HMS	17 915	10 494
Sum	**17 915**	**10 494**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	322
6540 Inventar	112	9 126
6552 Driftsmateriell	0	744
Sum	**112**	**10 192**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	738 475
6602 Vedlikehold VVS	0	49 375
6603 Vedlikehold elektro	11 287	3 847
6611 Vedlikehold heiser	56 943	60 192
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	852	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 219	1 436
6630 Egenandel forsikring	22 000	0
6641 Malerarbeider	15 797	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 674	34 776
Sum	**114 772**	**888 101**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 695	11 117
6730 Teknisk honorar	33 688	0
Sum	**38 382**	**11 117**

Konto 6714 gjelder bistand ifb. med rådgivning og faktureringer.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	11 889	712
7719 Møter, div. styret	1 824	4 638
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 000	4 000
7770 Betalingskostnader	1 176	1 051
7772 Omkostninger inkasso	0	1 379
7773 Omkostninger innkreving	2 326	2 882
7790 Andre kostnader	35	0
Sum	**21 250**	**14 662**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 486 715	290 688	-4 196 027
Sum opptjent egenkapital	**-4 486 715**	**290 688**	**-4 196 027**
Sum egenkapital	**-4 486 715**	**290 688**	**-4 196 027**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabelitering
Lånenummer:	**16364172862**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 929 321
Avdrag i perioden:	163 063
Lånesaldo 31.12:	**4 766 258**
Saldo 5 år frem i tid:	3 723 166

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364172862	1	275 941	275 941
	2	136 980	273 960
	1	127 220	127 220
	11	125 445	1 379 895
	5	122 561	612 805
	2	111 026	222 052
	1	108 142	108 142
	11	106 700	1 173 700
	6	86 514	519 084
	1	73 465	73 465

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brinken 18 & 20

Styreleder	Kenneth Lihaug (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Sindre Lilleseth (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Per Brynildsen (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Brinken 18 & 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brinken 18 & 20 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: TF6IU-L6AAA-E4W96-0IHYS-5B82G-N2UFB

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TF6IU-L6AAA-E4W96-0IHYS-5B82G-N2UFB

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-19 09:37:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TF6IU-L6AAA-E4W96-0IHYS-5B82G-N2UFB

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Årsmelding 2025 - Sameiet Brinken 18 & 20

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kenneth Lihaug
Styremedlem, Per Brynildsen
Styremedlem, Sindre Lilleseth
Varamedlem med all tilgang, Kjetil Berg

Styret i Sameiet Brinken 18 & 20 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Brinken 18 & 20 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i forrige periode.

Styret har blant annet jobbet med følgende saker:

- Etablering av nytt HMS-system.

- Dialog med Coop angående forsøpling av uteområder.

- Støyproblematikken i bakgården.

- Nytt prosjekt for å skifte ut skallveggen i garasjen da teglstein har begynt å løsne.

- Avtale med Factory Tøyen angående fordeling av vedlikeholdskostnader.

- Serviceavtale med Aneo Mobility.

- Utskifting av belysning utendørs, i heiser og i garasjen.

- Etablering av Norgespris på strøm.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Fredag 27.03.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brinken 18 & 20 fredag 27.03.2026 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Valgt ble: Kenneth Lihaug

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kenneth Lihaug, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

På valg:

Kenneth Lihaug Stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Lihaug for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Sindre Lilleseth går ut av styret. Per Brynildsen stiller til gjennvalg

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år.

På valg er:

Liv Maren Røste for 2 år

Per Brynhildsen for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Liv Maren Røste for 2 år.

Valgt ble: Per Brynhildsen for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem til styret for 1 år.

På valg er:

Kjetil Berg.

Vedtak:
Valgt ble: Kjetil Berg for 1 år.

Protokoll for Sameiet Brinken 18 & 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjarne Bjerknes (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Kenneth Lihaug (sign.)	07.04.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Brinken 18 & 20

Mandag 24.03.2025 kl. 12:00
Digitalt årsmøte

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Brinken 18 & 20

Tid og sted: Digitalt møte på Bonabo

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

Stemmeperiode: 24.03.25 kL12.00 til 26.03.25 kl 12:00 (Stemmegivingsperiode)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kenneth Lihaug valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Gunvor Strømsheim valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Per Brynildsen valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Kjetil Berg valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av medlemmer til styret

Skal velges nytt styremedlem for 2 år.

Kandidat: Sindre Lilleseth velges som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Valgt ble :

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På gjenvalg Kjetil Berg for 1 år

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Brinken 18 _20

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

Balanse 2024 Sameiet Brinken 18 _20

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

Balanse 2024 Sameiet Brinken 18 _20

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

Sted:_____ Dato:_____

Kenneth Lihaug	Per Brynildsen	Gunvor Strømsheim
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	65 843	0
Sum	**65 843**	**0**

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	65 000
Sum	**91 280**	**74 165**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lettstyrt HMS	10 494	9 673
Sum	**10 494**	**9 673**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Konto 6714 gjelder bistand ifb. med rådgivning og faktureringer.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brinken 18 & 20

Styreleder	Kenneth Lihaug (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Per Brynildsen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Gunvor Strømsheim (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Brinken 18 & 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 2JAEL-N7IQ8-57WW1-M6S4C-EUVN2-XU0MK

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2JAEL-N7IQ8-57WW1-M6S4C-EUVN2-XU0MK

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-19 21:58:59 UTC

bankID

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

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.

Årsmelding 2024 - Sameiet Brinken 18 & 20

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brinken 18 & 20 mandag 24.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Lihaug

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Skal velges nytt styremedlem for 2 år.

Kandidat: Sindre Lilleseth velges som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Lilleseth for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På gjenvalg Kjetil Berg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kjetil Berg for 1 år.

Protokoll for Sameiet Brinken 18 & 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjarne Bjerknes (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Kenneth Lihaug (sign.)	26.03.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 614, Seksjonsnr 18	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Brinken 20, gatenr 10894	**Grunnkrets:**	2606	Kampen rode 6
(fra bruksenhet)	0654 Oslo	**Valgkrets:**	103	Kampen skole
		Kirkesogn:	1010901	Kampen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.09.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	95/4 305
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 735,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brinken 20	H0401	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.1997

Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 629,0	Igangset.till.:	03.03.1998
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	1 366,0	Ferdigattest:	10.04.2001
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 995,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	26.01.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	81672644			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				674,0	674,0				
U02				674,0	674,0				
H01	6		489,0	7,0	496,0				
H02	6		489,0	7,0	496,0				
H03	5		432,0	4,0	436,0				
H04	1		219,0		219,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

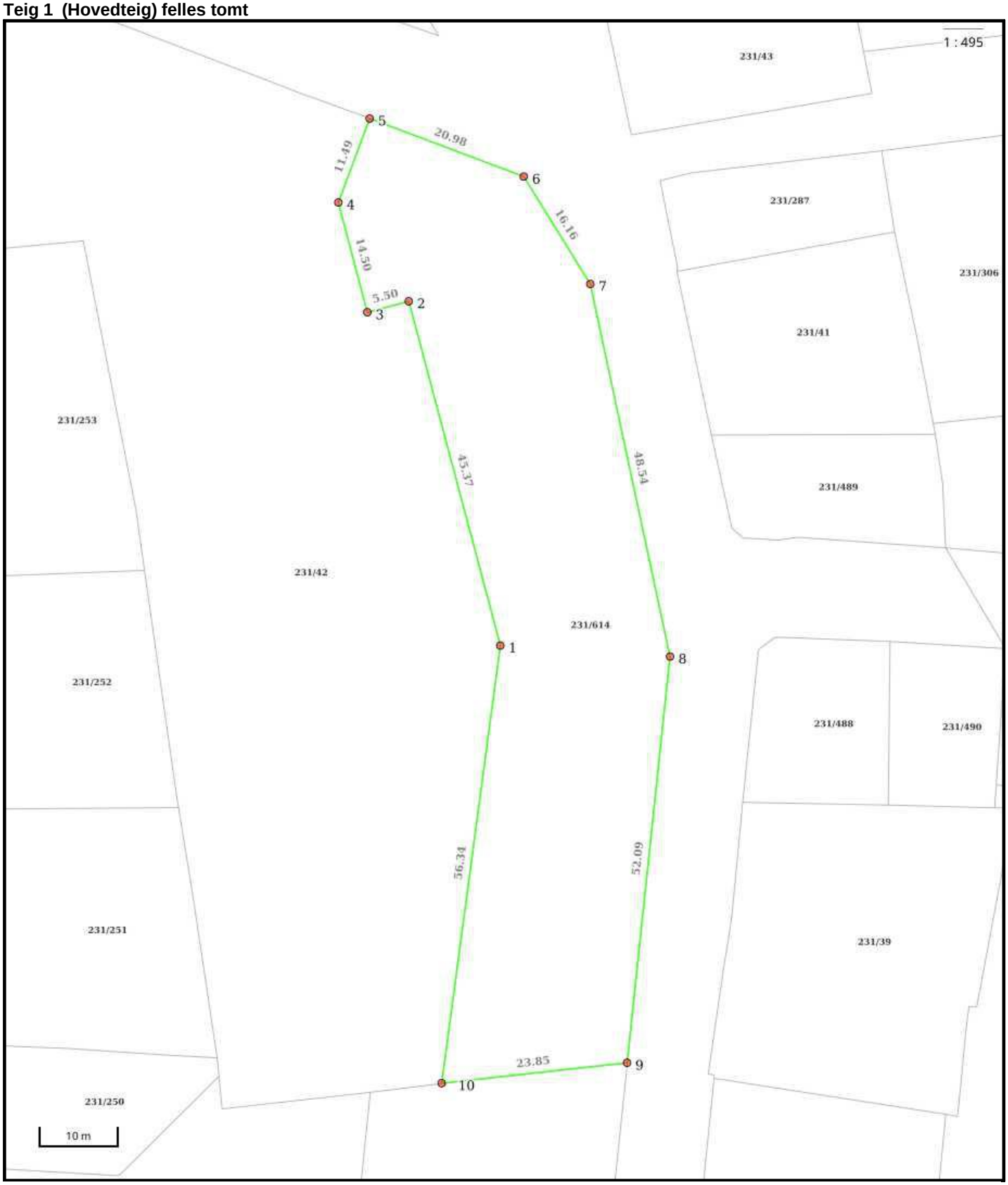
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 735,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

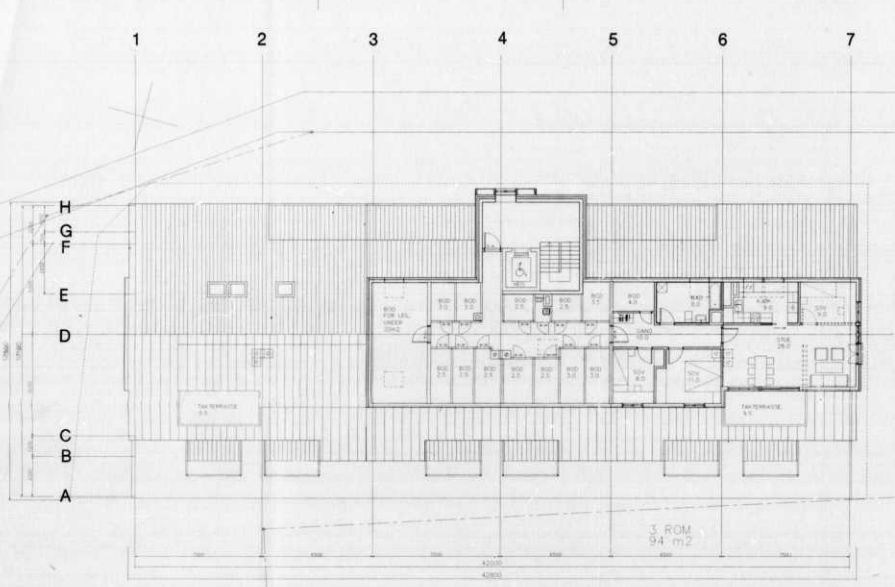
Ytre avgrensing

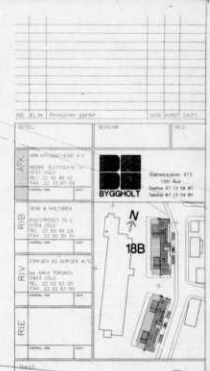
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 842,21	599 472,30	45,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 642 884,81	599 456,69	5,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 642 882,92	599 451,53	14,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 642 896,53	599 446,54	11,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 907,60	599 449,60	20,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 902,02	599 469,82	16,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 642 889,12	599 479,55	48,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 842,77	599 493,96	52,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 642 790,68	599 493,25	23,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 642 785,92	599 469,88	56,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





BOLIGPROSJEKT BRINKEN

plan loftsetg. HusNr.18B

6

95:14

ARK

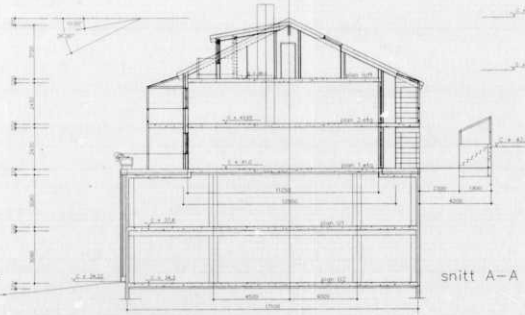
A 14.100

M1:100

BYGGEMELDING

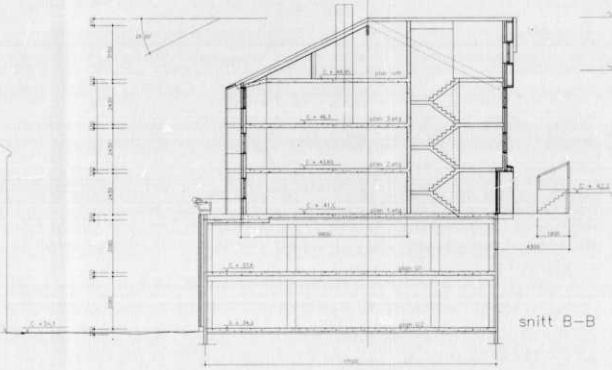
04.07.97

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



snitt A–A

A C D F H



snitt B–B

A B D E H

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

BYGGHOLT

N

18B

BOLIGPROSJEKT BRINKEN
HusNr.18B
snitt A-A og B-B

PROSJEKT 95:14	DATO 04.07.97	STATUS BYGGEMELDING
FAG ARK	TEGN.NR. A-20-100	MÅLESTOKK M1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Magne Døvre
c/o Byggholt AS
Bærumsveien 473
1351 RUD

Dato: 10 APR 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199703237-68 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	BRINKEN 20	Eiendom:	231/614/0/2
Tiltakshaver:	Byggholt A.S.	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Søker:	Byggholt A.S.	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

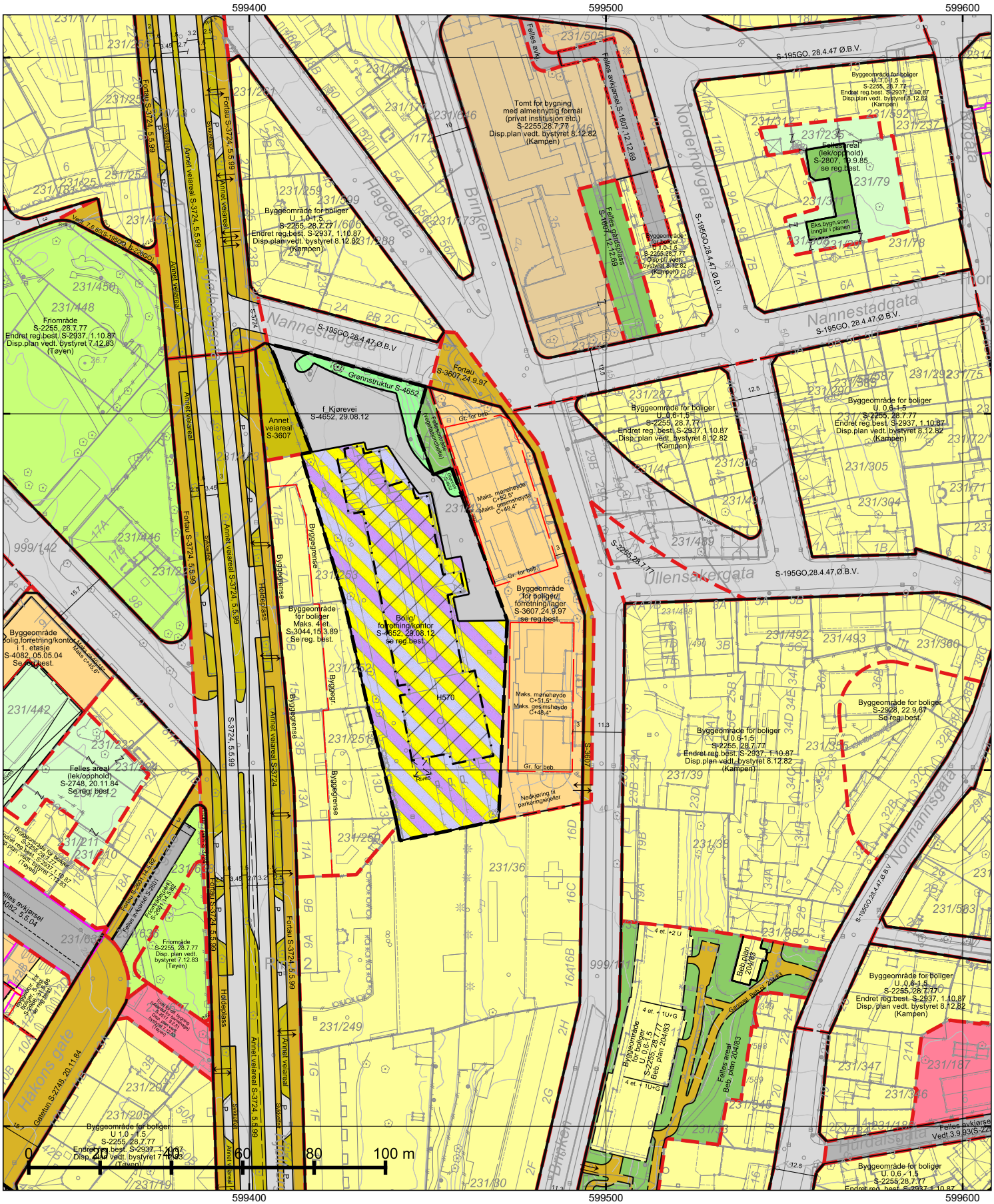
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Emilie Stang
pp Benedicte Bjørn-Hansen
rådgiver

Hans Andersen
Saksbehandler


599400
599500
599600
6643000
6642900
6642800
6642700
Nannestadgata
Brinken
Hagegata
Nordmdvgata
Ullensakergata
Normannsgata
Håkons gate
Kirkeveien
Hurdalsgata
S-195GO, 28.4.47 Ø.B.V.
Tomt for bygning med almennyttig formål (privat institusjon etc.) S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Felles areal (lek/opphold) S-2807, 19.9.85 se reg.best.
Eks.bygn.som inngår i planen
Felles gangatkomst S-3607, 12.12.69
Felles avkjørsel S-1607, 12.12.69
Grenstruktur S-4652
Fortau S-3607 24.9.97
Annet veiareal S-3607
f. Kjørevei S-4652, 29.08.12
Gr. for beb.
Maks. mønehøyde C+52,5* Maks. gesimshøyde C+49,4*
Bolig/ forretning/kontor S-4652, 29.08.12 se reg.best.
Byggegrense
Byggeområde for boliger Maks. 4 et. S-3044,15.3.89 Se reg. best.
Byggeområde for boliger/ forretning/lager S-3607,24.9.97 se reg.best.
H570
Maks. mønehøyde C+51,5* Maks. gesimshøyde C+48,4*
Nedkjøring til parkeringskjeller
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger S-2928, 22.9.87 Se reg. best.
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 1,0 -1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 0,6 -1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kamp

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 3001 - Grønnstruktur

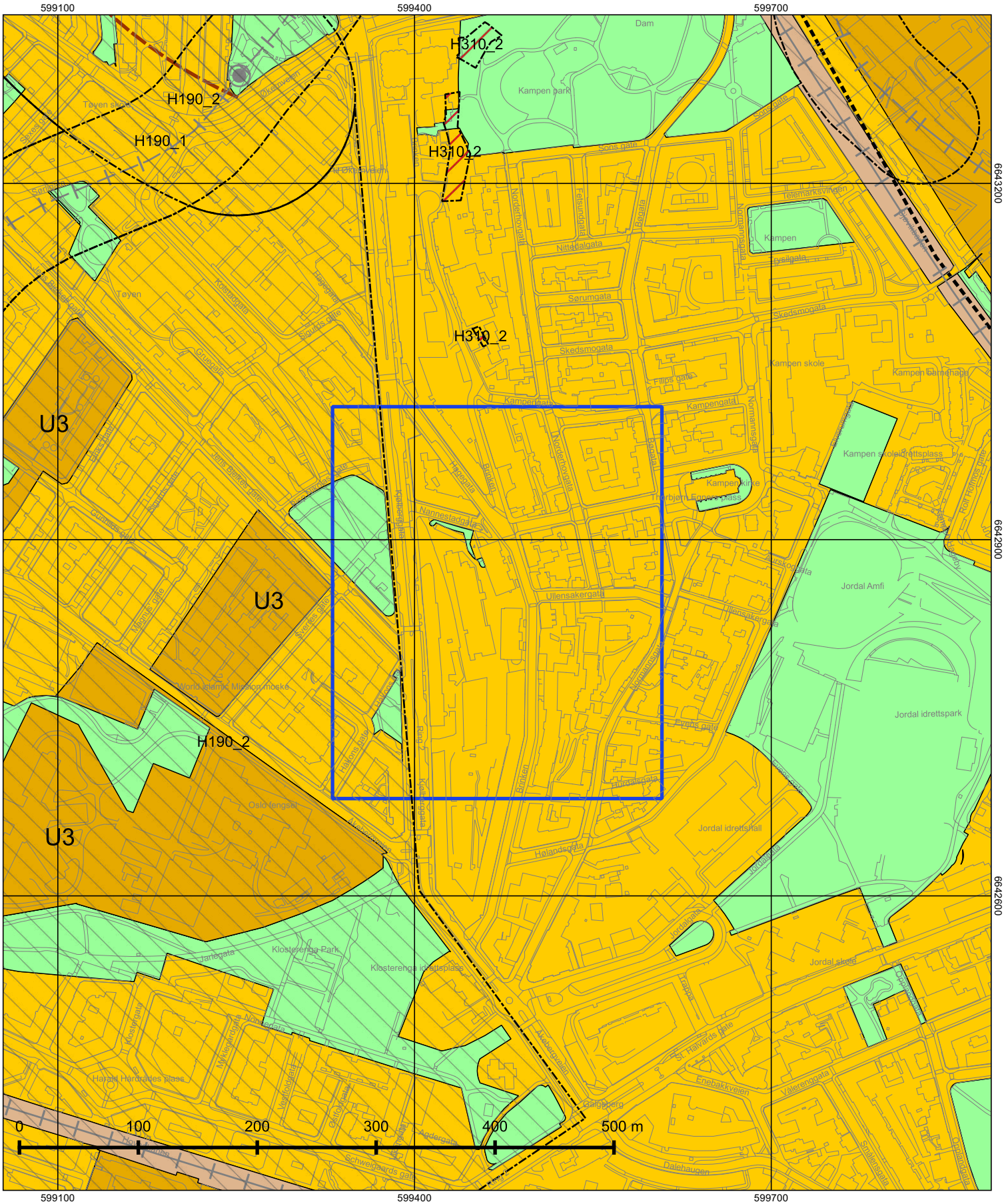
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163641/86540700
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

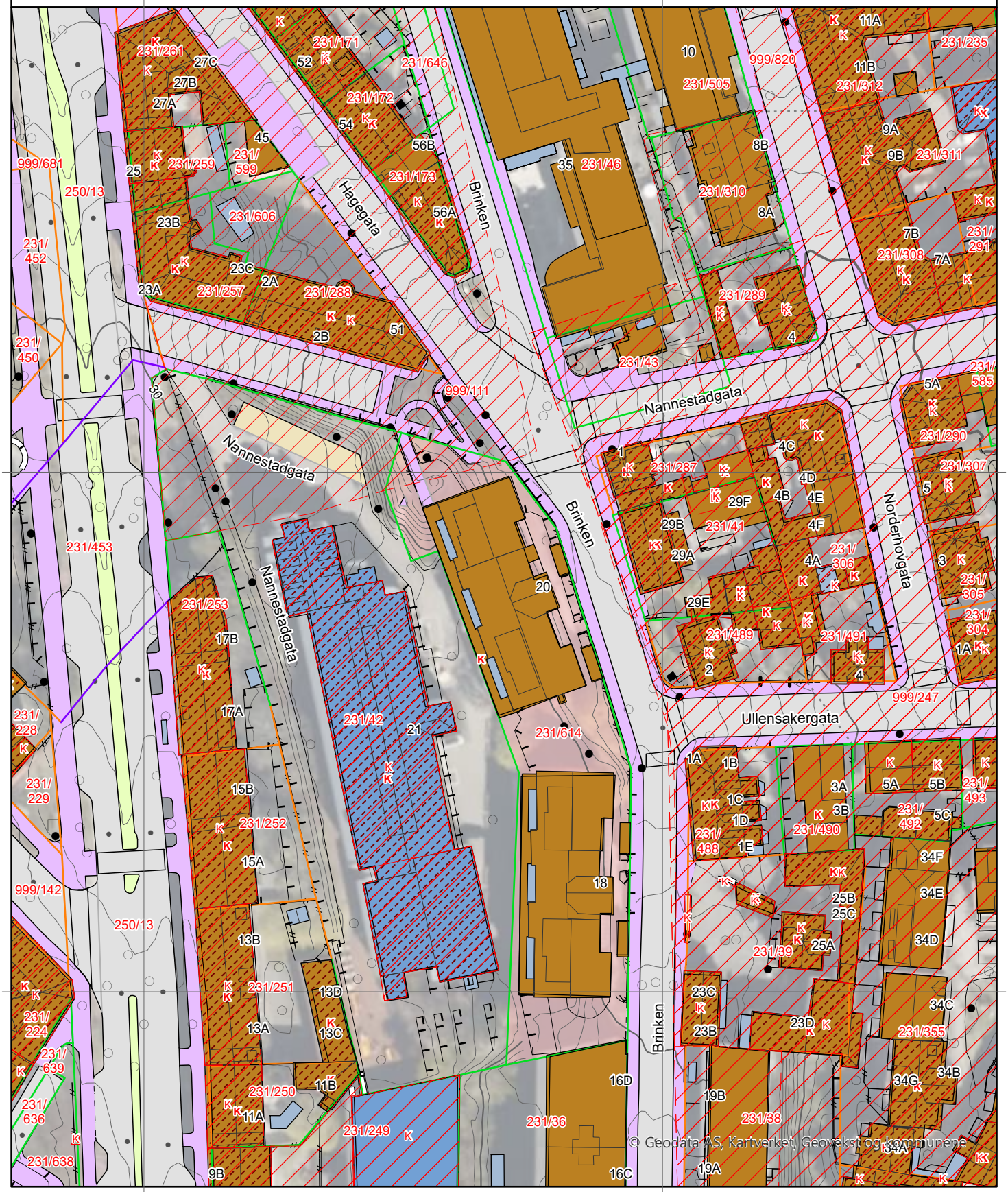
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/231/614/0/18

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

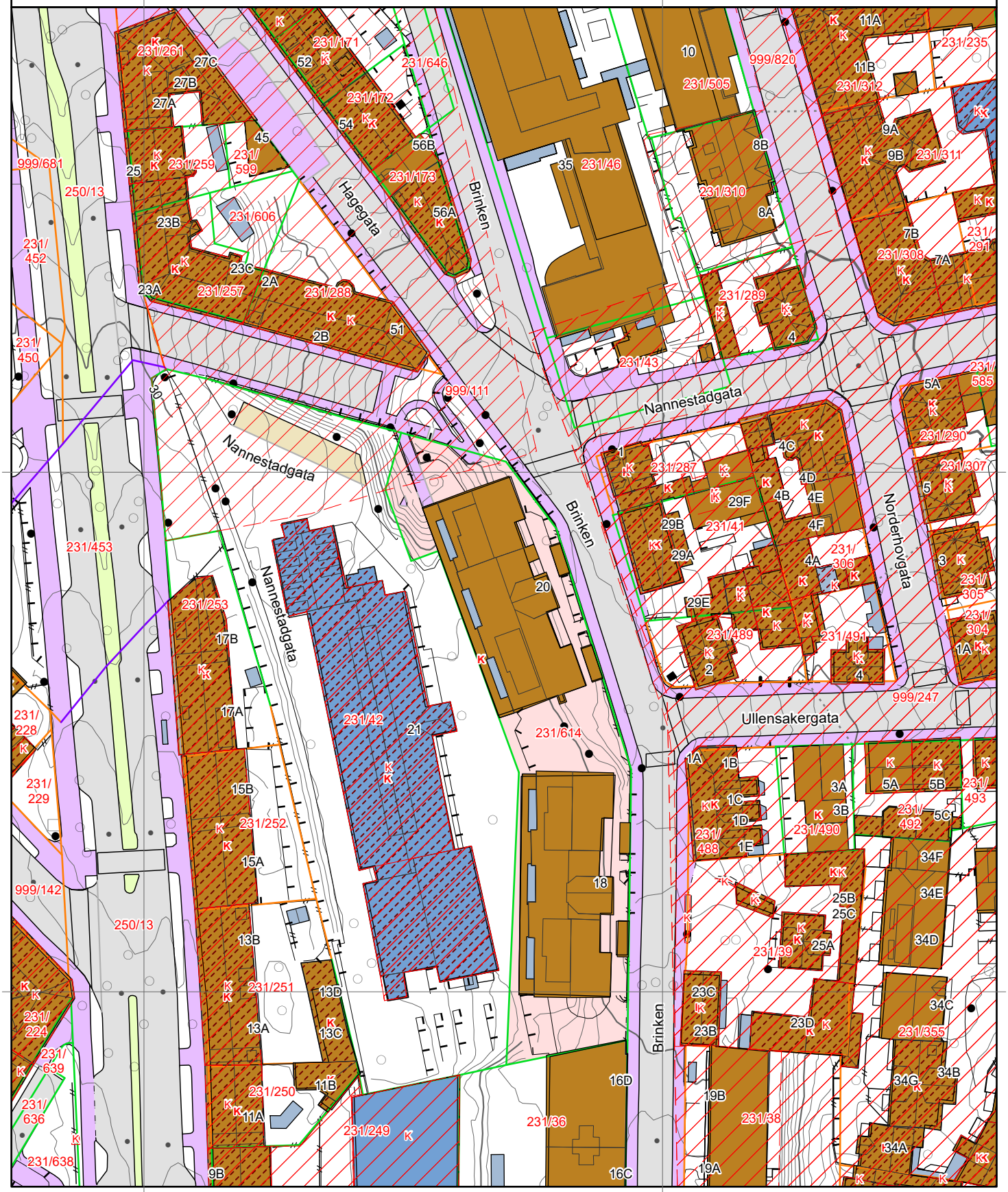
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/231/614/0/18

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Oslo

S-3607

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brinken 18 som reguleres til bygge-område for boliger/forretning/lager, fellesområder og off.trafikkområde.

Vedtaksdato: 24.09.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505523

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 4199395

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRINKEN 18

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- - Byggeområde: boliger/forretning/lager
- - Offentlig trafikkområde: fortau, annet veiareal
- - Fellesområde: avkjørsel, parkering, vegetasjonsbelte

§ 3. Generelt

I tilknytning til søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som viser utforming og bruk av ubebygget areal og fellesareal, hvilke trær som skal bevares, og nyplantinger. Utomhusplan skal være gjennomført før ferdigattest utstedes.

§ 4. Byggeområde for boliger/forretning/lager

For byggeområdet tillates oppført BRA 4700 m2 bebyggelse.
Av dette skal det være min. 3200 m2 BRA boliger. Maks. 600 m2 BRA forretning og maks 900 m2 BRA lager (inkl. lager til forretning) i underetasjer.
Bygningenes utstrekning er vist på reguleringskartet med grense for bebyggelse, med maksimum gesims- og mønehøyde. Mindre boder, inngangsparti, gjerder på gatenivå kan gå ut over grense for bebyggelse mot Nannestadgata og Brinken.
Underetasje i søndre del av bebyggelsen skal nyttes til parkeringskjeller. Underetasje i nordre del av bebyggelsen skal nyttes til dagligvareforretning.
Bebyggelse over bakkeplan skal nyttes til boliger. Det skal være minst 60% treroms leiligheter eller større.
Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende boligbebyggelse med hensyn til form, materialer og detaljering.
Det tillates oppført maksimum 3 etasjer pluss innredet loft med maksimum gulvareal 1/3 av underliggende etasje mot Brinken. Det tillates ikke knevegg. Maksimal takvinkel er 28^0
Bebyggelse over bakkeplan skal ha maksimum dybde 12,5 m målt utvendig, eksklusiv balkonger. Det tillates takoppbygg og takterrasser for en mindre del (maksimum 25%) av takflate. Det tillates ikke takoppbygg mot Brinken.
Bebyggelsen innenfor nordre del av byggeområdet kan være sammenhengende, under forutsetning av at høyden mot Nannestadgata reduseres med en etasje i en lengde på minimum 1/4 av denne bebyggelsens utstrekning langs Brinken.

§ 5. Offentlig trafikkområde (fortau, annet veiareal)

Nannestadgatas øvre del opp mot Brinken omreguleres til offentlig trafikkområde fortau med gangatkomst til dagligvareforretning.
Atkomst fra Brinken/ Nannestadgata til dagligvareforretning skal være uten trappetrinn og tilpasset rullestolbrukere. Denne atkomst for rullestolbrukere skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
Nåværende friområde gnr. 231 bnr. 453 omreguleres til annet veiareal og skal opparbeides med beplantning.

§ 6. Fellesområde (felles avkjørsel, parkering, vegetasjonsbelte)

Fellesområde er felles for gnr 231, bnr 42 og forretning og lager på gnr 231, bnr 614.

§ 7. Parkering/atkomst

Det skal være parkeringsdekning for boligene etter gjeldende parkeringsnorm for indre by, maksimum 0,9 bilplasser pr leilighet, plassert i egen parkeringskjeller. Det skal opparbeides parkering til dagligvareforretning og lager med ialt 20 plasser på regulert fellesareal på Kjølberggata 21. Min 5% av bolig/besøksparkering skal avsettes for bevegelseshemmede.
Bilatkomst til boligenes parkeringskjeller er i søndre del av Brinken, mellom ny bebyggelse og eksisterende boligblokk på nr 16. Bilatkomst til forretning og lager skal være fra krysset Kjølbergata - Nannestadgata, med felles innkjørsel med Kjølberggata 21.

§ 8. Lyd/luftforhold

Krav til sikring mot støy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Likeledes skal luftforholdene tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv nr IK-39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Brinken 20

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 23 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen	1 min
Rema 1000 Jordal	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	13 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	2 min
Kampen skole	5 min
SATS Kampen	9 min
CrossFit Gamlebyen	8 min

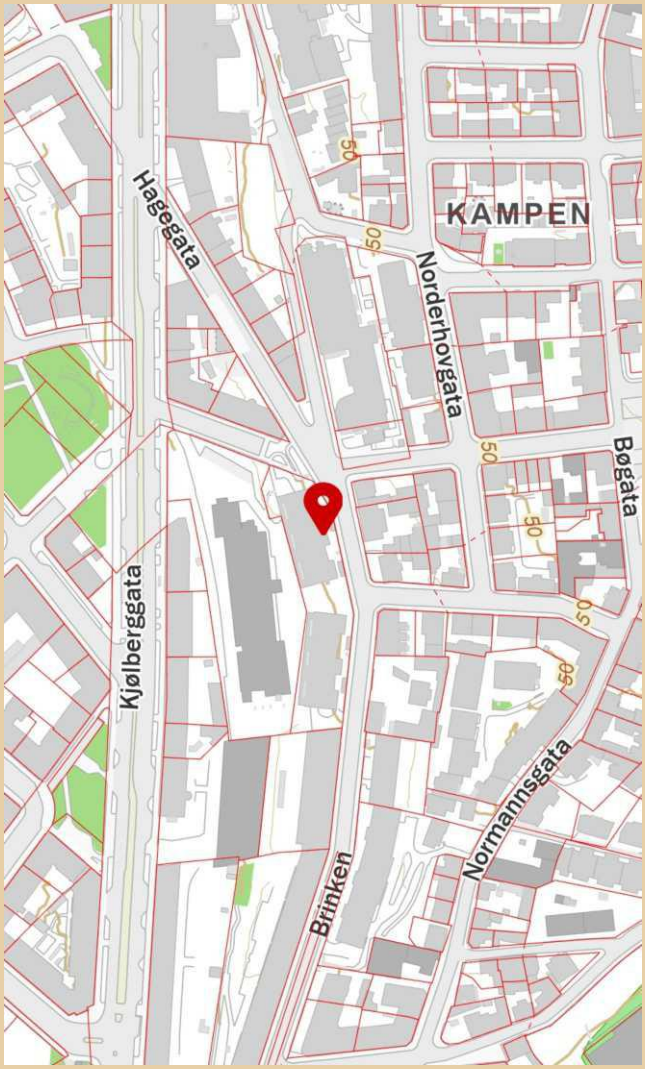
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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

Brinken 20

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brinken 40 - 11625	2 min
Brinken 40 - 11627	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

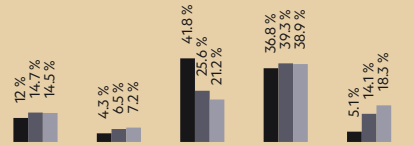
BARNEHAGER

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 23 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen	1 min
Rema 1000 Jordal	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

SPORT

Sverresgate park balløkke	2 min
Kampen skole	5 min
SATS Kampen	9 min
CrossFit Gamlebyen	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

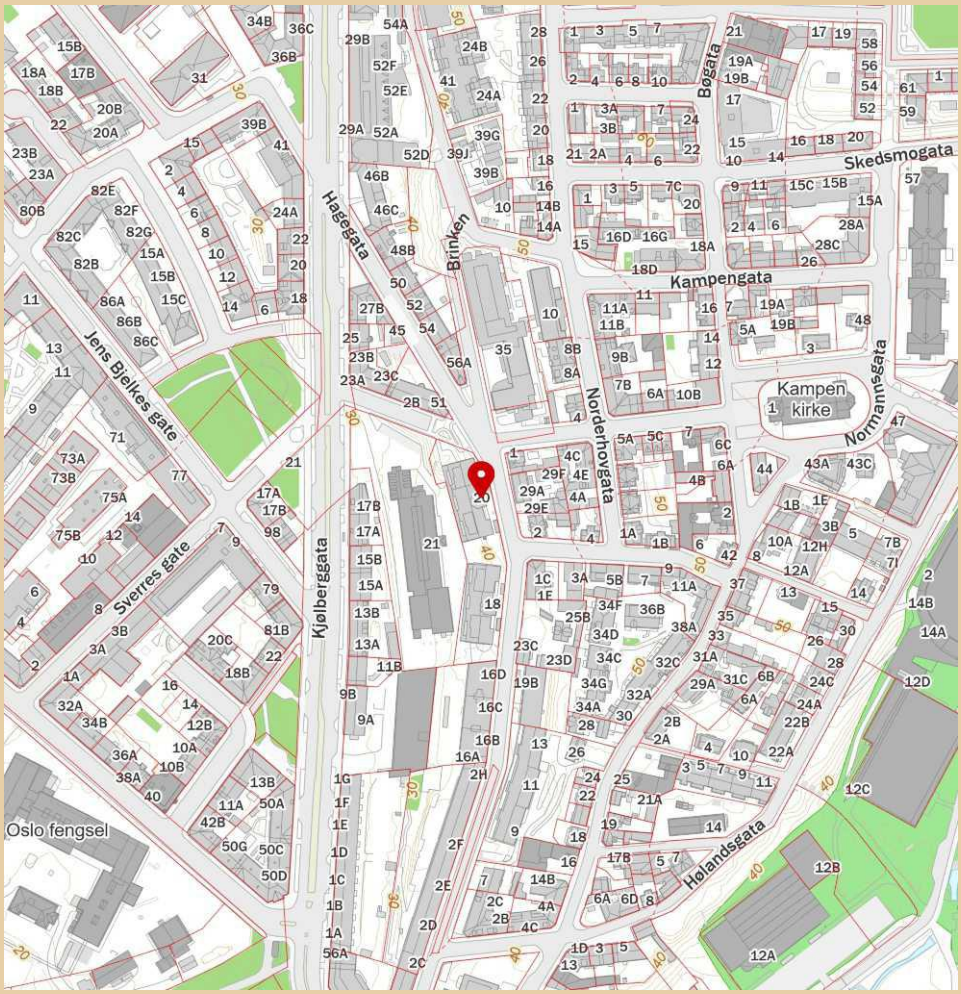
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Brinken 20

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 23 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen	1 min
Rema 1000 Jordal	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	13 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	2 min
Kampen skole	5 min
SATS Kampen	9 min
CrossFit Gamlebyen	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

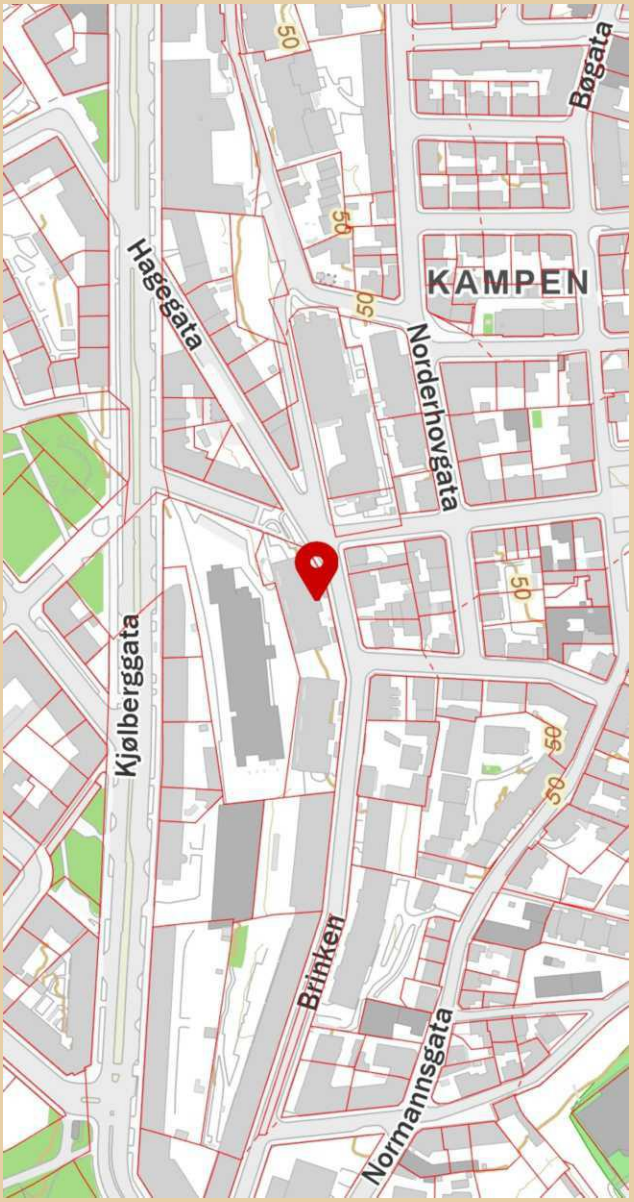
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brinken 20, 0654 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 614, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
