PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# BRINKEN 2A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest/tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Brinken 2A
# 0654 Oslo

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 32 $m^2$
BRA (ny arealstandard): 35 $m^2$
BRA-i (ny arealstandard): 32 $m^2$

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 12 | 7 | 0 | 0 |


Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33132

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i overnevnte rom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Bad og kjøkken er oppført med et åpent fordelingsskap for vannopplegg i vegg bak benkeskap i kjøkken med antatt Ballofix hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak, adkomst via benkeskap og liten tilskåret åpning i bakplate i benkeskap.
Hovedstoppekraner ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type Ballofixnøkkel/kranoverdel og vanskelig tilgjengelighet.
Det er montert overløpsrør fra åpent fordelingsskap i kjøkken ført ut av vegg i bad.

Det er montert separate stoppekraner til tappesteder i kjøkken, servantbatteri og til klosett. Det er ikke montert separate stoppekraner til dusjbatteri.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at antatt Ballofix hovedstoppekraner på vanninntak i åpent fordelingsskap ikke ble funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på riktig type Ballofixnøkkel/kranoverdel og vanskelig tilgjengelighet.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofixnøkkel/kranoverdel og funksjonsteste kranene.

## Elektrisk

### Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.
Downlight belysning i bad.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombygningsår i ca 2003, bortsett fra at elektrisk anlegg i kjøkken er delvis oppgradert i 2020.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023. Dokument datert 28.02.2023.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår, utover overnevnte, samt at åpen strømføring montert til stikkontakt i speilskap i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standard.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk (dampstyrt) avtrekksvifte i vegg i bad.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken med innvendig klaffventil, tilluftsventil er ikke etablert gjennom yttervegg i soverom.
Det er montert luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall i front av dusjsone, samt noe bompuss under enkelte gulvfliser.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er montert ny klemring mot gulvsluk/klemring fra ombygningsår i senere tid, ukjent år, antatt ca 2020. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av tetthet mellom eldre og nyere klemring til plast gulvsluk.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på badet og at tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med montering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes i nær fremtid.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis preget av bruksslitasje, samt fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg, stedvis noe svikt og knirk i laminatgulv og at laminatgulv ikke er montert i henholdt til forventet faglig utførelse.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **23.6.2025** | **6.7.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Steffen Sundt** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

## Informasjon om bygningssakkyndig


| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Pål Rønning** | Telefon: | **99511869** |
| Firma: | **Rønning Eiendomstaksering AS** | Epost: | **paal@taksthuset.no** |
| Adresse: | **Heggelibakken 4, 0375 OSLO** | | |




**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Brinken 2A, 0654 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **231** | Bruksnr: | **29** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **1** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1936** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten/lavblokken er rehabilitert/ombygget i 2003.

Lavblokk i 5 etasjer beliggenhet til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang og fellesgang fra Brinken. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

# 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

### Hovedarealer

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 32 | 32 | 0 | Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og soverom. | |
| **Totalt m²** | **32** | **32** | **0** | | |

### Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 32 | 32 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjeller** | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **35** | **32** | **3** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,0 m2.

Felles vaskeri og sykkerom.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|
| 2-lags isolerglass vinduer fra 2013.<br><br>Det er montert luftespalte i vindusrammer.<br><br>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert, antatt (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra 2003.<br>Klassifiseringsskilt i rygg av døren er overmalt og derfor ikke mulig å tyde. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet. Se overliggende punkt for tidspunkt. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
|---|---|
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |
|---|---|
| Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:<br>Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br>Åpent kjøkken, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br>Entre, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br><br>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i overnevnte rom.<br><br>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak. | |

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Åpent kjøkken:
Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken.
Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2020, i henhold til tidligere eier.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Ventilator over komfyr, fra 2020.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.
Dels innkasset avtrekksrør fra ventilator er antatt ført inn i felles avtrekkskanal i bygget. Det antas at det ikke foreligger godkjennelse fra styret i borettslaget på å føre avtrekksrør fra ventilator inn i felles avtrekkskanal, med tanke på luktproblematikk.
Det anbefales å montere kullfilterventilator.

## 6.4 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Dagens planløsning er i samsvar med fremviste plantegninger utarbeidet av «Petter Yran og Bjørn Storbraaten i Architects AS», datert 17.02.2003

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Bygge-anmeldelse, datert 17.12.1936.
Ferdigattest-Innredning, dusj og wc, datert 21.11.1986.
Ferdigattest-Oppdeling av bruksenheter, datert 01.10.2004.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

Brannslukkingsapparat, fra mai 2018.
To røykvarsler fra senere tid, ukjent år.

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |

Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Avløpsrør i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra henholdsvis 2003 og 2020.
Felles avløpsopplegg i bygget er antatt fra byggeår.

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

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.
Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60-80 år.
Det ble foretatt innvendig rørfornying av felles avløpsrør mellom felles avløpsopplegg i kjeller og kommunal rørledning i gate i senere tid, ukjent år.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Plast, Kobber |

Plastrør er er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra noe synlig kobberrør montert til servantbatteri og klosett.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Vannledninger er i vesentlig grad montert i forbindelse med rehabiliteringen/ombyggingen av lavblokken i 2003.
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ja |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Bad og kjøkken er oppført med et åpent fordelingsskap for vannopplegg i vegg bak benkeskap i kjøkken med antatt Ballofix hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak, adkomst via benkeskap og liten tilskåret åpning i bakplate i benkeskap.
Hovedstoppekraner ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type Ballofixnøkkel/kranoverdel og vanskelig tilgjengelighet.
Det er montert overløpsrør fra åpent fordelingsskap i kjøkken ført ut av vegg i bad.

Det er montert separate stoppekraner til tappesteder i kjøkken, servantbatteri og til klosett. Det er ikke montert separate stoppekraner til dusjbatteri.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at antatt Ballofix hovedstoppekraner på vanninntak i åpent fordelingsskap ikke ble funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på riktig type Ballofixnøkkel/kranoverdel og vanskelig tilgjengelighet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofixnøkkel/kranoverdel og funksjonsteste kranene.

## 6.7 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.
Downlight belysning i bad.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombygningsår i ca 2003, bortsett fra at elektrisk anlegg i kjøkken er delvis oppgradert i 2020.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023. Dokument datert 28.02.2023.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår, utover overnevnte, samt at åpen strømføring montert til stikkontakt i speilskap i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standard.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.8 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |

Sentralvarmeanlegget er tilknyttet fjernvarmeanlegg i 2020.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Bortsett fra overnevnte er sentralvarmeanlegget i bygget/leiligheten oppført nytt i ca 2003.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-1**

Radiator og radiatorrør fra ca 2003 i stue.
Det ble ikke registrert radiator og radiatorrør i soverom som tilsier at elektrisk oppvarming må benyttes.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig oppdriftsventilasjon fra antatt dels byggeår og dels ca 2003.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk (dampstyrt) avtrekksvifte i vegg i bad.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken med innvendig klaffventil, tilluftsventil er ikke etablert gjennom yttervegg i soverom.
Det er montert luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.10 Våtrom

### Overflate

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |

Fliser på gulv og vegger.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet ble oppført som et plassbygget bad i ca 2003 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.
Senere er det montert nye gulvfliser i 2020.

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

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall i front av dusjsone, samt noe bompuss under enkelte gulvfliser.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

Plast gulvsluk fra ca 2003, med klemring for foliemembran fra ca 2003, samt ny påført klemring montert på eldre klemring i ca antatt 2020.

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Det er montert ny klemring mot gulvsluk/klemring fra ombygningsår i senere tid, ukjent år, antatt ca 2020.
Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av tetthet mellom eldre og nyere klemring til plast gulvsluk.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på badet og at tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rehabilitering av badet med montering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes i nær fremtid.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Sanitærutstyr ble montert nytt i 2020 og fremstår som normalt godt ivaretatt.

Nivåforskjell på monteringshøyde på dusjvegger/dører i lukket tilstand på ca 1,0 cm.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk (dampstyrt) avtrekksvifte i vegg i bad.

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-1 |
|---|---|

Hulltaking ble ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

## Dokumentasjon

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

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2003.

## 6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig laminat.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis preget av bruksslitasje, samt fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg, stedvis noe svikt og knirk i laminatgulv og at laminatgulv ikke er montert i henholdt til forventet faglig utførelse.

## 6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

**Oppsummering av øvrig** **TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,61 m.

**Oppsummering av øvrig** **TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattmalt dør til bad og soverom fra ca 2003.

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|
| Det ble ikke registrert funksjonelle avvik. | |

## 6.15 Øvrig: Annet utstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Dørtelefon med åpner, fungerer ikke i oppgang A i henhold til eier, men oppgang B kan benyttes. Dørtelefonen styres via mobiltelefon.<br><br>Malt, plassbygget hylle- og skapløsning i stue. |

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|

## 6.16 Rom under terreng

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.17 Balkong, terrasse, platting: Balkong

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.20 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.21 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.22 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.23 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38251107 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Steffen Sundt |

| Gateadresse |
| --- |
| Brinken 2A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0654 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251107

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | I forkant av forrige eiers overtakelse, utført i 2020: Montert nytt toalett. Montert servant med skap. Nytt blandebatteri i dusj og servant. Tror ikke det er byggemeldt. |
| Arbeid utført av | Grens rør og vannservice |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Gjelder kjellerbod tilhørende enheten: lekkasje av avløpsvann inn i bod, oppdaget ifm med rørfornying. Reparasjon og rengjøring ble gjort i regi av borettslaget. |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørfornying av vann/avløp i hele blokka. |
| Arbeid utført av | RK Relining |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe skjevhet i gulv, ikke av nyere dato |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utført arbeid som en del av utbedring basert på kontroll. Styret i borretslag innehar samsvarserklæring. |
| Arbeid utført av | EL-effekt AS |

Filer

Jobbdokumentasjon_Nelfo.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ble utført februar 2023 og arbeid med innsatt nye sikringer ble gjort ifm dette. |

Document reference: 38251107

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornyelse av kjøkken 2020. Skap og innredning

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Termostat på varmekabler må trolig sjekkes. Det er varme i gulv, men merkes ingen forskjell ved justering av bryter.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251107

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251107

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

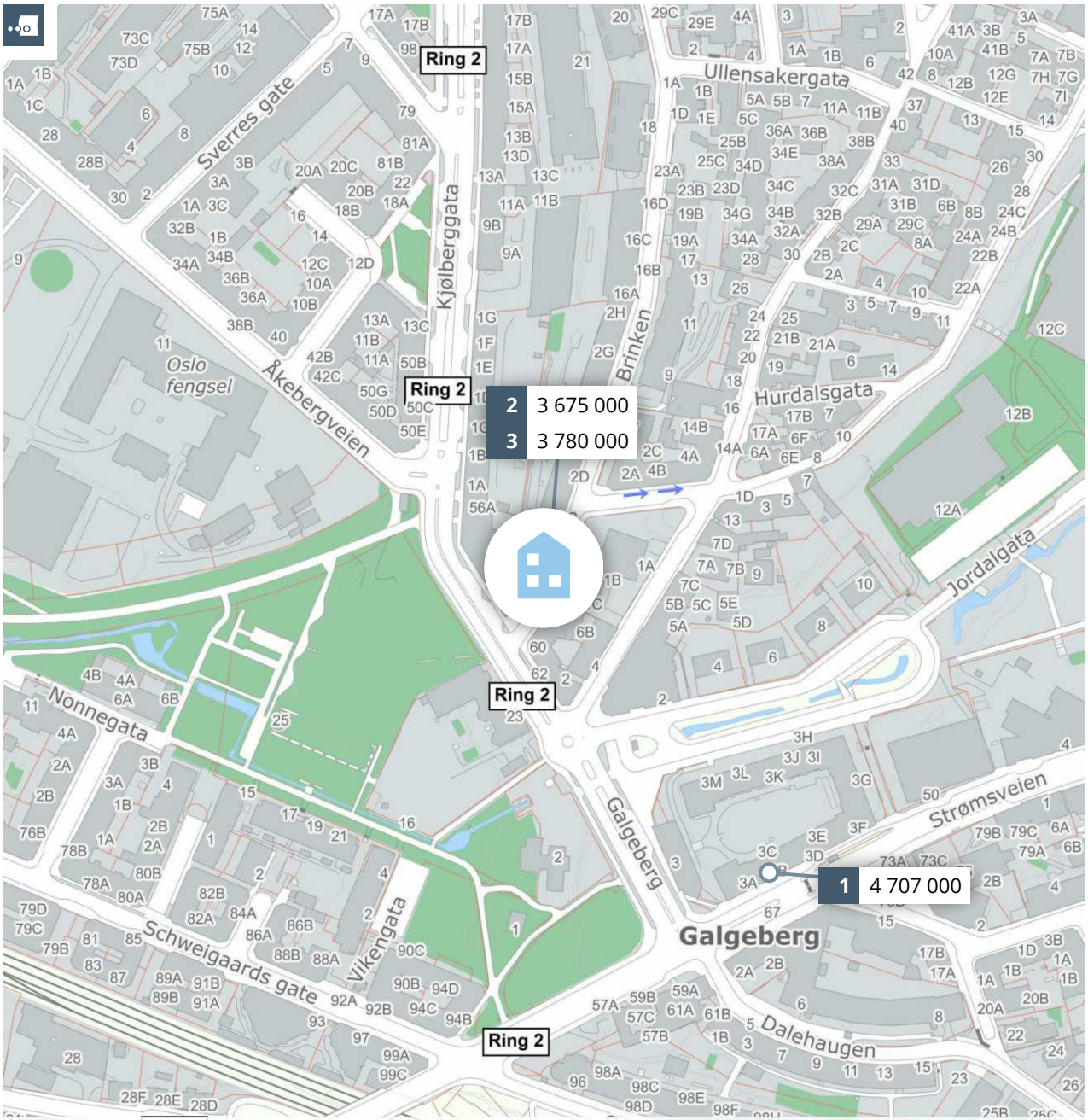
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Steffen Sundt | 04d03b53435b6f4f56d5a b22fa25ea3337052a24 | 23.06.2025 12:18:23 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251107

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# BRINKEN 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 29.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Brinken 2 A, 0654 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 231 BNR 29 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 6

Verdivurdert til

# 3 900 000

| 263 448 | 4 163 448 | 130 108 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 32 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1936 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 8 262 |
| Formue | 42 151 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Galgeberg 3 B<br>37 m² 1939 4. etg 1 sov | | | 07.01.2025 | 4 300 000 | **4 510 000** | 197 000 | 4 707 000 | **127 216** |
| 2 | Brinken 2 B<br>24 m² 1939 1. etg - sov | | | 04.04.2025 | 3 590 000 | **3 675 000** | 0 | 3 675 000 | **153 125** |
| 3 | Brinken 2 B<br>21 m² 1939 4. etg 1 sov | | | 19.03.2025 | 3 580 000 | **3 780 000** | 0 | 3 780 000 | **180 000** |

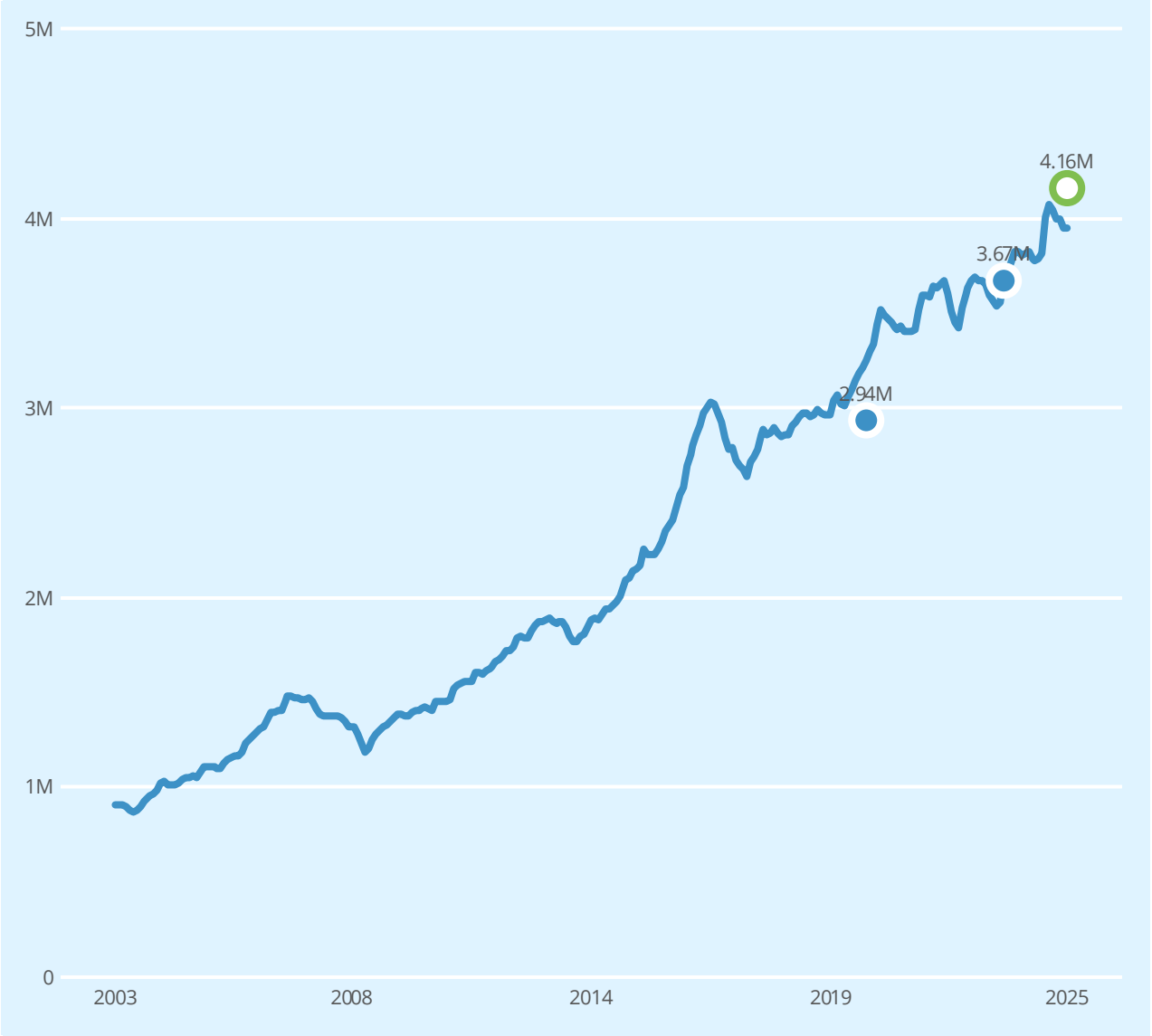
PERFEKT FØRSTEGANGSKJØP! Strøken og smart leilighet med svært god planløsning. IN LÅN på 4.433,-pr.mnd. kan innfris!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.12.2023 | 05.01.2024 | 15.03.2024 | 3 100 000 | 3 350 000 | 324 982 | 3 674 982 | 2 |
| 27.10.2020 | 27.10.2020 | 11.01.2021 | - | 2 500 000 | 437 254 | 2 937 254 | |
| 03.07.2006 | 03.07.2006 | | - | 470 000 | 0 | 470 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med siste galg i området

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 6 grunnkrets nå

**9**
leiligheter til salgs

4.8M
**4 534 000** Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**76**
dager

## Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

**14**
leiligheter solgt

5.2M
**5 110 000** Salgspris i snitt
**5 043 000** Prisantydning i snitt
5.0M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
**22**
dager

for 0.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**130 108** Brinken 2 A Totalpris 4 163 448

**106 039** KAMPEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**105 277** Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

**Vår dato.:** 23. juni 2025
**Vår ref.:** 436/1/
**Vårt oppdragsnr.:** E20251020
**Deres ref.:** **38251107**

Panorama Eiendomsmegling AS
990329923
Postboks 6559
7439 TRONDHEIM

E- post: marthe.hansen@privatmegleren.no
Tlf/Mobil: +47 90 27 19 10

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL**

| | |
|---|---|
| **BORETTSLAG:** | **Brinken 2 Borettslag** |
| **ANDELSSNUMMER:** | **1** |
| **EIER(E):** | **Steffen Sundt** |

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

**NB:** Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Boligopplysninger: p.t. | Kr 4 242 | (kr 3 394 + mva. | kr 848) |
| Eierskiftegebyr for selger (4R) | Kr 6 570 | (kr 5 256 + mva. | kr 1 314) |

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.**

Med vennlig hilsen

**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Saksbehandler

**Vedlegg:**
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

**Til megler**

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brinken 2 Borettslag | | **Vår ref.:** | 436/1 | **Fødselsdato eier:** | 20.10.1993 |
| Brinken 2 A | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0654 OSLO | | **Eiere:** | Steffen Sundt | | |
| **Organisasjonsnr:** | 987 008 156 | **Andelsnr:** | 1 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **8 220**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Bredbåndsavgift | 293 |
| | FELLESKOSTNADER | 3 536 |
| | Avdrag IN-lån | 3 017 |
| | Renter IN-lån | 1 374 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **8 262**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Bredbåndsavgift | 293 |
| | FELLESKOSTNADER | 3 536 |
| | Avdrag IN-lån | 3 113 |
| | Renter IN-lån | 1 320 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 263 448 | Gjeld siste årsoppg.: | 282 070 |
| Klient ajourf. lån: | 7 222 331,54 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 173 007 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987141983, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 23.06.2025: 2 565 136

Andel av saldo: 263 448

Første termin/første avdrag: 01.05.2020 ( siste termin 01.05.2031 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Lill Beate Eidsheim |
| Adresse: | Alnagata 11 |
| Postnr/-sted: | 0192 OSLO |
| E-post: | N/A |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 8 262 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 282 070 | Andre inntekter: | 1 777 |
| Annen formue: | 42 151 | Utgifter: | 18 980 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 500 | Opprinnelig innskudd: | 410 000 |
| Andelsnr: | 1 | Partialobligasjonsnr: | 1 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1939 |
| Gårds/bruksnr: | 231/29 |
| Bygningstype: | Bygård |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brinken 2 Borettslag | **Vår ref.:** | 436/1 | **Fødselsdato eier:** | 20.10.1993 | |
| Brinken 2 A | **Type:** | Frittstående borettslag | | | |
| 0654 OSLO | **Eiere:** | Steffen Sundt | | | |
| **Organisasjonsnr:** 987 008 156 | | | | | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 263 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3292747 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 24.06.2004 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Elektrisitet | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 820 000 teller | | |

Fasiliteter:

IN-LÅN
Brinken 2 Borettslag har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 83987141983.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

GENERELT
Eiendommen er seksjonert i seksjon 1 (bolig) og 2 (næring) .
Byggeår 1939. Gården total-rehabilitert med ny-rehabiliterte leiligheter i 2003.
Seksjonert i 2 enheter: Borettslag og garasjer. Borettslaget konstituert 24.06.2004.
Brl består av 34 andelsleiligheter.
Ikke forkjøpsrett.
Oppvarming: 1-4.etg har sentralfyr( fjernvarme ) , 5.etg har elektrisk oppvarming.
Husleien dekker bl.a. kommunale avgifter, forsikring, gårdsstrøm, varmt vann og
fyring - gjelder ikke 5.etg.

TV OG BREDBÅND
I 2018 gikk borettslaget inn en kollektiv avtale med Lynet. Det vil si at borettslaget gikk fra kabel-tv anlegg til fibernett.

FORSIKRING
Protector Forsikring AS

Utbedring av bunnledninger uke 18 i 2025s

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FELLESVASKERI
Borettslaget har fellesvAskeri

PARKERING
Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere er henvist til parkering i gaten.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med A-renhold. Vaktmestertjenester utføres av Lill Beate Eidsheim.
Vaktmester har følgende oppgaver:
-Tilsyn med fjernvarmeankegg
-Skifte yspærer o.a. i fellesarealer ved behov
-Rydde søppelrom og kjellerrom
-Rengjøre fortau
-Annet som det er naturlig å knytte en vaktmester til

NØKLER, SKILT
Dørcalling: Callinganlegg ringer på fast- eller mobiltelefon. Endring av
telefonnummer skjer gjennom Porttelefon Service AS, tlf:67909098/91898637
Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos styret. Skilt til postkasse bestilles gjennom www.Skiltverket.no

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Brinken 2 Borettslag | **Vår ref.:** | 436/1 | **Fødselsdato eier:** | 20.10.1993 |
| Brinken 2 A | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0654 OSLO | **Eiere:** | Steffen Sundt | | |

**Organisasjonsnr:** 987 008 156

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

# VEDTEKTER FOR BRINKEN 2 BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2007

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Brinken 2 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 34 andeler, pålydende *NOK* 500 *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Likevel kan stat, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnytting formål samt arbeidsgiver som skal leie ut boligene til sine ansatte, eie inntil 20 % av andelene.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å godkjenne ny andelseier.

# 3 Bruk av andelen

## *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

## *3.2 Overlating av bruk til andre*

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

# 5 Felleskostnader

## *5.1 Definisjon – inndriving - fordeling*

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

## *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

# 6 Generalforsamling

## *6.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

## *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### 6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### 6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### 6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### 6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer[1] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen, dog slik at et av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt.

### 6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 6.11 Firmategning

Styreleder (stedfortreder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

### 6.12 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### 6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 7 Diverse

### 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### 7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

### 7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

### 7.4 Forholdet til lov om burettslag

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

**HUSORDENSREGLER FOR BRINKEN 2 BORETTSLAG**

**Konstituerende generalforsamling 24..06. 2004**

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Indre orden

Om natten mellom kl. 23.00 og 08.00 og på søndager og helligdager skal ikke støy fra oppussing, musikkstøy eller annen sjenerende støy forekomme.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

1.4 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør - og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseieren ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

1.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.8 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.9 Tørking av tøy

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.10 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarsler.

1.11 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/ elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

## 2. LEILIGHET UTVENDIG

2.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Markiser skal ha godkjent farge og mønster. Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

2.2 Balkonggulv

Balkonggulv må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

## 3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

3.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert for lagringsformål.

3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.5 Avfall, tilsmussig

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

## 4. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

4.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringes forståelsen av det uheldige ved å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

## 5. ANSVARSFORHOLD

Andelseieren er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke stå unødvendig åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Søppelcontainere

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere må andelseieren selv sørge for å få borttransportert.

## HUSDYRHOLD

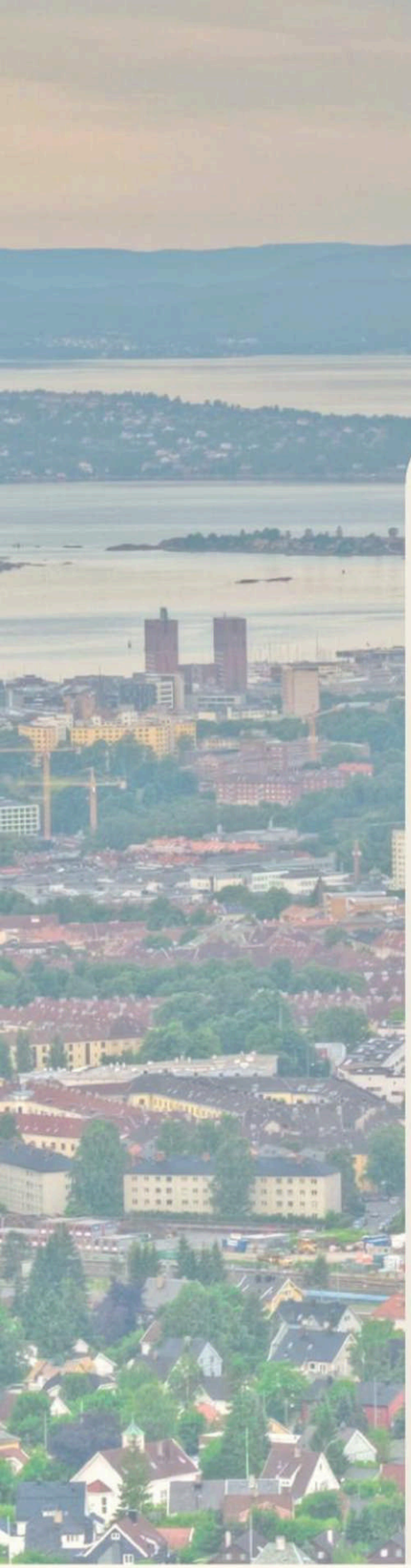
Det er ikke tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på borettslagets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart.)

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på så vel borettslagets eiendom som den enkelte andelseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter.



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Brinken 2 Borettslag**

**generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Onsdag 02.04.2025, kl 17:00

Sted: på Zoom

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lill.beate.eidsheim@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Brinken 2 Borettslag onsdag 02.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://us06web.zoom.us/j/83071721973

Oppgi passord: 543744

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

# Generalforsamling i Brinken 2 Borettslag

Onsdag 02.04.2025, kl 17:00
på Zoom

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Brinken 2 Borettslag

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 70 000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om rørfornying

RK- Rørfornying Norge AS vil utbedre bunnledninger inne og uttrekksledning fra kum inne.
De beregner å bruke 1 uke og kan gjennomføres i uke 17 (den uke som starter 21/4.)
Arbeidet tar ca en uke.

Ved spørsmål ta kontakt med prosjektleder :
Lars Arnestad 47750104

**Forslag til vedtak:** Kun til informasjon

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Karine Wabø Ruud

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Joakim Holmedahl

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mariann Petersen (stiller til gjenvalg)

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 21.03.2025

Styret i Brinken 2 Borettslag

Styreleder, Lill Beate Eidsheim
Styremedlem, Karine Wabø Ruud
Styremedlem, Joakim Holmedahl
Varamedlem, Mariann Petersen

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Brinken 2 Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lill Beate Eidsheim
Styremedlem, Karine Wabø Ruud
Styremedlem, Joakim Holmedahl
Varamedlem, Mariann Petersen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på lill.beate.eidsheim@gmail.com.

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Brinken 2 Borettslag

Brinken 2 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987008156. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 34 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med A-renhold. Vaktmestertjenester utføres av Lill Beate Eidsheim.

Vaktmester har følgende oppgaver:

- Tilsyn med fjernvarmeanlegg

- Skifte lyspærer o.a. i fellesarealer ved behov

- Rydde søppelrom og kjellerrom

- Rengjøre fortau

- Annet som det er naturlig å knytte en vaktmester til.

## Bredbånd, kabel-tv

I 2018 gikk borettslaget inn en kollektiv avtale med GlobalConnect. Det vil si at borettslaget gikk fra kabel -TV anlegg til fibernett.

## Dørcalling

Calling anlegget ringer på fasttelefon eller mobiltelefon. For å koble calling anlegget til egen telefon, kontakt styreleder.

## Oppvarming

1 til 4. etasje har sentralfyr. 5. etasje har elektrisk oppvarming.

## Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere er henvist til parkering i gaten

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos styret. Skilt til postkasse bestilles gjennom www.skiltverket.no

## Bruksoverlating ( tidl. fremleie)

Bruksoverlating( dvs, utleie av leilighet) er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Bruksoverlating uten styrets godkjennelse anses som brudd på vedtektene, og styret kan kreve at leietaker/brukeren må fravike leiligheten. Søknadsskjema for utleie kan fås ved henvendelse til OBF på tel 22 12 23 40.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

***Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er borettslaget sitt ansvar. Sertifisert personell bytter. Røykvarslerne skal skiftes ut senest 01.11.2028.***

I frittstående borettslag er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i BRINKEN 2 BORETTSLAG, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Gowens AS har utført ettersyn og kontroll av brann sikringsutstyr i boenhetene og fellesareal.

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Brinken 2 er forsikret i Protector. Borettslaget byttet forsikring fra Gjensidige 24.09.2023.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2007: Vurdering av brannvern i borettslaget foretatt av selskapet Boligbrann. Nye brannslukningsapparat til alle boliger ble anskaffet etter anbefaling.

2012: Vurdering av brannvern i borettslaget foretatt av selskapet Boligbrann. Nye brannslukningsapparat til alle boliger der vi ble anbefalt utskiftning av apparat.

2014: Planlagt men ikke gjennomført vurdering av brannvern av Boligbrann AS.

2017: Styret har hengt opp informasjon om oppsamlingsplass ved brann.

2018: Boligbrann har byttet alle brannslukkingsapparat og røykvarslere.

2019: Brannpakker er installert i 34 boenheter. Ettersyn og installering av slokkeutstyr i fellesareal. Det er blitt montert opp to plogskilt i fellesareal. Pulverapparat til kjelleren.

2020: El-kontroll av Tingvalla Elektro AS.

2021: Vedlikehold over inngangspartier (vindusbrett) og vedlikehold over garasje på bakside.

2022: El-kontroll, feilsøk etter jordfeil og vedlikehold el-anlegg. Skifte av kurser og

montering overspenningsvern.

Startet prosjekt for å sanere aspest i kjeller (rørsanering og etterisolering av rør).

2023: Ferdigstilt sanering av asbest i kjellern. Montert varmekbaler i takrenne. Fjernet is mot bakgården og fjernet is på tak og takrenner mot gaten. Utskifting av lamper i fellesareal (byttet 13 lamper til lamper med bevegelsessensor)

2024: Byttet deler av nedløp i bakgården, montert løvstopper på takrenne mot bakgården. Ferdigstilt varmekabler i takrennen mot Brinken.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt tre møter og behandlet 8 styresaker. Og svart på e-post fra selger, megler og kjøper i forbindelse med at 10 andeler har byttet eier i år 2024. + øvrige henvendelser fra andelseiere.

I tillegg har styret hatt kontakt på e-post, telefon og chat for å behandle styresaker underveis.

Styret har i perioden hatt fokus på:
Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, mm.

21.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Brinken 2 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 883 865 | 1 857 118 | 1 904 048 | 1 924 357 |
| Sum | | 1 883 865 | 1 857 118 | 1 904 048 | 1 924 357 |
| Sum | | 1 883 865 | 1 857 118 | 1 904 048 | 1 924 357 |
| Forretningsfrsel og revisjon | 2 | 111 902 | 105 364 | 119 800 | 120 500 |
| Lnn og honorar | 3 | 79 870 | 79 870 | 79 870 | 79 870 |
| Vedlikehold | 4 | 165 327 | 149 327 | 150 000 | 250 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 141 055 | 86 319 | 103 700 | 128 700 |
| Kabel-tv og bredb³ nd | | 121 108 | 111 792 | 119 500 | 119 500 |
| Forsikring | | 59 579 | 95 064 | 118 700 | 63 000 |
| Kommunale avgifter | | 212 051 | 184 469 | 210 200 | 232 560 |
| Brensel og strm | | 211 136 | 227 726 | 220 000 | 200 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 14 633 | 30 876 | 24 000 | 24 000 |
| Sum | | 1 116 660 | 1 070 807 | 1 145 770 | 1 218 130 |
| Driftsresultat fr individuell innbetaling | | 767 205 | 786 311 | 758 278 | 706 227 |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 603 469 | 510 702 | 0 | 0 |
| Driftsresultat etter individuell innbetaling | | 1 370 673 | 1 297 013 | 758 278 | 706 227 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 48 734 | 31 004 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 235 336 | 239 665 | 225 763 | 201 011 |
| Andre finansposter | 9 | 0 | -9 413 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -186 602 | -199 248 | -225 763 | -201 011 |
| ¡ rsresultat | 10 | 1 184 072 | 1 097 765 | 532 515 | 505 216 |
| Budsjettmessige poster | | | | | |
| Avdrag l³ n | | -902 030 | -440 882 | -445 415 | -404 417 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | -160 542 | -510 702 | 0 | 0 |
| Endring i disponible midler | 10 | 121 499 | 146 181 | 87 100 | 100 799 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 15, 16 | 35 710 000 | 35 710 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 35 710 000 | 35 710 000 |
| Omlŋpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 13 806 | 15 284 |
| Til gode av forretningsfŋrer | | 0 | 65 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 65 763 | 68 895 |
| Andre fordringer | | 0 | 8 241 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende p³ driftskonto | | 1 220 053 | 1 081 312 |
| Sum omlŋpsmidler | | 1 299 622 | 1 173 797 |
| SUM EIENDELER | | 37 009 622 | 36 883 797 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | 12 | 17 000 | 17 000 |
| Annen egenkapital 1.1 | | 14 700 578 | 13 602 813 |
| ¡ rets resultat | 10 | 1 184 072 | 1 097 765 |
| Sum egenkapital | | 15 901 649 | 14 717 578 |
| GJELD | | | |
| Pant- og gjeldsbrev l³ n | 13 | 3 173 008 | 4 075 038 |
| IN-innbetalinger | 13 | 4 559 860 | 4 720 403 |
| Borettsinnskudd | 14 | 13 230 000 | 13 230 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 20 962 868 | 22 025 441 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 23 407 | 11 974 |
| Gjeld til forvaltningsklient | | 0 | 16 |
| Leverandŋrgjeld | | 93 312 | 33 354 |
| P³ lŋpne renter | | 1 025 | 22 295 |
| P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld | | 0 | 35 790 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 27 361 | 37 349 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 145 104 | 140 778 |
| Sum gjeld | | 21 107 972 | 22 166 219 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 37 009 622 | 36 883 797 |

Oslo 31.12.24
Styret i Brinken 2 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Lill Beate Eidsheim<br>Styreleder | Joakim Holmedahl<br>Styremedlem | Karine Wabŋ Ruud<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av l³ n

Boligselskapet bruker gjeldslŋsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne lŋsningen innebŊ rer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for l³ n under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de ŋvrige avdragene over l³ nets lŋpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 1 073 766 | 1 035 552 | 1 077 170 | 1 163 344 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 219 330 | 221 804 | 225 763 | 199 931 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 435 141 | 445 454 | 445 415 | 404 417 |
| 3625 Inntekt bredb³ nd | 119 544 | 119 544 | 119 500 | 119 500 |
| 3646 Felleskostnader garasje | 36 084 | 34 764 | 36 200 | 37 165 |
| Sum | 1 883 865 | 1 857 118 | 1 904 048 | 1 924 357 |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 6 625 | 6 250 | 6 500 | 6 500 |
| Forretningsfrerhonorar | 81 312 | 80 112 | 83 300 | 84 000 |
| Annen regnskapsfrsel | 23 965 | 19 002 | 30 000 | 30 000 |
| Sum | 111 902 | 105 364 | 119 800 | 120 500 |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 870 | 9 870 | 9 870 |
| Sum | 79 870 | 79 870 | 79 870 | 79 870 |

Laget har ikke lenger ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 101 288 | 123 793 | 150 000 | 250 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 64 039 | 25 415 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteomr³ de | 0 | 119 | 0 | 0 |
| Sum | 165 327 | 149 327 | 150 000 | 250 000 |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 34 121 | 32 251 | 32 000 | 35 200 |
| 6360 Renhold | 56 750 | 54 000 | 56 200 | 58 500 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 50 184 | 68 | 7 500 | 30 000 |
| 6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler | 0 | 0 | 8 000 | 5 000 |
| Sum | 141 055 | 86 319 | 103 700 | 128 700 |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6550 Driftsmateriale | 0 | 952 | 0 | 0 |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker, scanning | 0 | 1 460 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 787 | 1 127 | 4 000 | 4 000 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 820 | 2 461 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / ³ rsmnte | 5 069 | 4 315 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 3 263 | 4 563 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | -5 000 | 5 000 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 9 694 | 10 998 | 20 000 | 20 000 |
| Sum | 14 633 | 30 876 | 24 000 | 24 000 |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 43 665 | 31 004 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 5 070 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 48 734 | 31 004 | 0 | 0 |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8143 L³ nenr 8398.71.41983 | 235 336 | 239 665 | 225 763 | 201 011 |
| Sum | 235 336 | 239 665 | 225 763 | 201 011 |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | 0 | -9 413 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | -9 413 | 0 | 0 |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr 01.01 | 1 033 019 | 886 837 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| ¡ rets resultat | 1 184 072 | 1 097 765 |
| Avdrag langsiktig l³ n | -902 030 | -440 882 |
| Annen langsiktig gjeld | -160 542 | -510 702 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 121 499 | 146 181 |
| C. Disponible midler 31.12 | 1 154 518 | 1 033 019 |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 65 763 | 59 579 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 0 | 9 316 |
| Sum | 65 763 | 68 895 |

## Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 34 andeler a kr 500,-.

## Note 13 - L³ n

| Kreditor: | Svenska Handelsbanken AB NUF |
|---|---|
| L³ nenummer: | 83987141983 |
| L³ netype: | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2012 |
| Rentesats: | 6.20 % |
| Beregnet innfridd: | 01.05.2031 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 19 274 905 |
| L³ nesaldo 01.01: | 4 110 828 |
| Avdrag i perioden: | 937 820 |
| L³ nesaldo 31.12: | 3 173 008 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 817 379 |
| Andelssaldo 01.01: | 4 720 403 |
| Innbetalt IN i perioden: | 442 926 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 603 469 |
| Andelssaldo 31.12: | 4 559 860 |
| Sum pantegjeld for l³ n: | 7 732 868 |

## L³ n

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987141983 | 3 | 282 071 | 846 213 |
| | 10 | 213 273 | 2 132 730 |
| | 1 | 81 946 | 81 946 |
| | 1 | 65 555 | 65 555 |
| | 1 | 46 565 | 46 565 |

## Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og l³ n er sikret med pant i eiendommen som har en bokfŋrt verdi p³ kr 35.710.000.

## Note 15 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 35 710 000 |
| ¡ rets tilgang : | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 35 710 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokfŋrt verdi pr.31.12: | 35 710 000 |
| Antatt levetid i ³ r : | |

## Note 16 - Bygninger

Eiendommen ble anskaffet i 2004. Borettslaget ble stiftet 24.06.2004, til en kostand av kr 35.710.000. G³ rds- og bruksnumer er 231/29. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt. J fr. note om vedlikehold

Resultat og balanse med noter for Brinken 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Brinken 2 Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Lill Beate Eidsheim (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Joakim Holmedahl (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Karine Wabø Ruud (sign.) | 21.03.2025 |





**Til generalforsamlingen i Brinken 2 Borettslag**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert **Brinken 2 Borettslag** som viser et **overskudd på NOK 1 184 072.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 6cf8b53e-b47d-4e5b-aac0-d04ed0d73199

## 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 21.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 6cf8b53e-b47d-4e5b-aac0-d04ed0d73199



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer



Document ID: 6cf8b53e-b47d-4e5b-aac0-d04ed0d73199

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brinken 2 Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - på Zoom.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Brinken 2 Borettslag

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 9 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Mariann Petersen valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 70 000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om rørfornying

RK- Rørfornying Norge AS vil utbedre bunnledninger inne og uttrekksledning fra kum inne. De beregner å bruke 1 uke og kan gjennomføres i uke 17 (den uke som starter 21/4.) Arbeidet tar ca en uke.

Ved spørsmål ta kontakt med prosjektleder :
Lars Arnestad 47750104

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Viktig at vann og kloakk ikke brukes når arbeide gjennomføres ! Informasjon om nøyaktig tidspunkt vil bli sendt ut på mail i tillegg til at det vil bli satt opp informasjon i oppgangene.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**
Styreleder er ikke på valg.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Karine Wabø Ruud

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Joakim Holmedahl

**Vedtak:**
Eline Kvamme Hagen ble valgt for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mariann Petersen (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**
Mariann Petersen ble valgt for 1 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.36

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Lill Beate Eidsheim 1 år igjen
Styremedlem, Eline Kvamme Hagen 2 år
Styremedlem, Joakim Holmedahl 1 år igjen
Varamedlem, Mariann Petersen 1 år

# Protokoll for Brinken 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anna Elisabeth Måbäck (sign.) | 03.04.2025 |
| Protokollvitne | Mariann Petersen (sign.) | 03.04.2025 |

Blankett nr. 670.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

BYGNINGSCHEFEN Journal-No. 15792 OSLO

Ferdig attestert 30/4-1943

# Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortau, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *ropklebet tracing lærret*, med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

**Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.**

*J.-nr.*

Til

**bygningschefen.**

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

***matr.-nr.*** 60 ***til*** Aakebergveien ***gate.***

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.
   4 planer mål. 1:100
   1 snitt " 1:100
   2 fasader " 1:100
   1 situasjonspl. " 1:500
   } 7 blade + 1 blad fra A/S Rørleggrer.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Boligbygg

   For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

   hvorav på 2 vær., kjøkk. / ~~tkjøkk.~~ bad / dusj — på vær., kjøkk. / tkjøkk. bad / dusj

   — på vær., kjøkk. / tkjøkk. bad / dusj — på vær., kjøkk. / tkjøkk. bad / dusj

   Antall butikker: 0 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 0

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. Ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 4. Grunnundersøkelsene viser fjell fra 0 til max. 3 m. fra kjellergulv.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Bygningens kjellermurer støpes delvis på fjell, delvis på pillarer ført ned til fjell.

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Grundmur smøres 2 gange med varm goudron mot terreng.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Yran & Atorbraaten Architects AS v/Storbraaten
Frognerstranda 2
0271 OSLO

KOPI

Dato: 01 OKT. 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304141-18<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BRINKEN 2 | Eiendom: | 231/29/0/0 |
| Tiltakshaver: | Brinken 2 AS v/Petter Yran | Adresse: | Frognerstranda 2, 0271 OSLO |
| Søker: | Yran & Atorbraaten Architects AS v/Storbraaten | Adresse: | Frognerstranda 2, 0271 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppdeling av bruksenheter |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] * 66 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeide: **Innr. dusj og WC. Utskiftning av vinduer m.m.**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| **Brinken 2** | | 83/4293 |

Byggherre

**En**
**Entrepr. Ragnar Evensen A/S**
**Tollbugt. 25**

**0157 OSLO 1**

Ansvarshavende

Ing. Jan Huseth
c/o Berntsen & Boe A/S
Prof. Dahls gt. 8
0355 OSLO 3

AH/lw

Dato
21.11.1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skj. C/16 ANDVORD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Yran & Storbraaten Architects AS
Frognerstranda 2
0271 OSLO

KOPI

Dato: 01 OKT. 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304172-15<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BRINKEN 2B | Eiendom: | 231/29/0/0 |
| Tiltakshaver: | Brinken 2 AS v/Petter Yran | Adresse: | Frognerstranda 2, 0271 OSLO |
| Søker: | Yran & Storbraaten Architects AS | Adresse: | Frognerstranda 2, 0271 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppdeling av bruksenheter |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

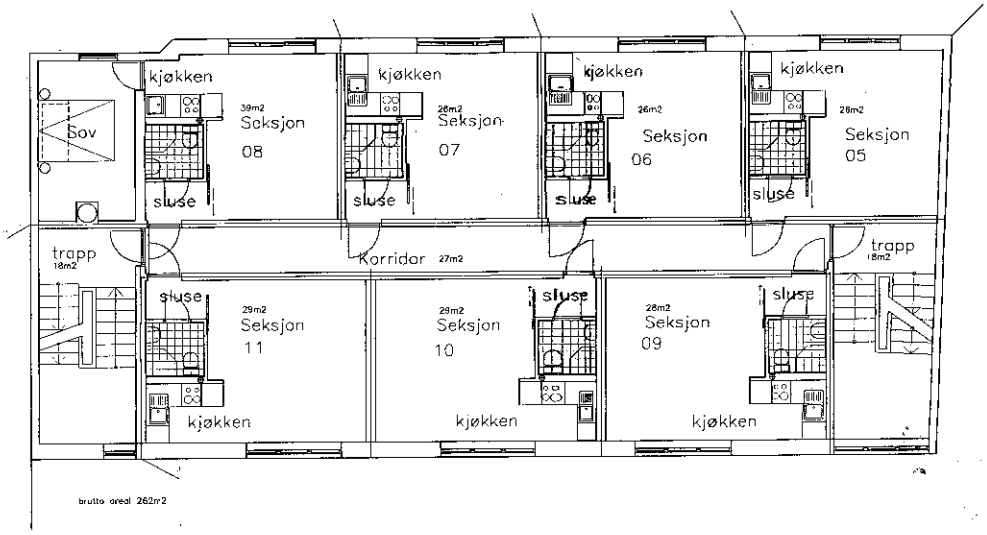
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

E-4




1

Rammesøknad 20.mars 03

BRINKEN 2 AS
Frognerstranda 2
0271 OSLO

| Revision | Sign. | Date | Ind. |
|---|---|---|---|
| | | | |

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
OSLO — MIAMI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dwg.Title: Rehab. BRINKEN 2 Gnr 231 Br nr 29 Ny plan 1 etg. | | | |
| Dwg.No: A.107.009 | | | |
| Scale: 1:100 | Date: 17.02.03 | Sign: BSXX | Rev: X |

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

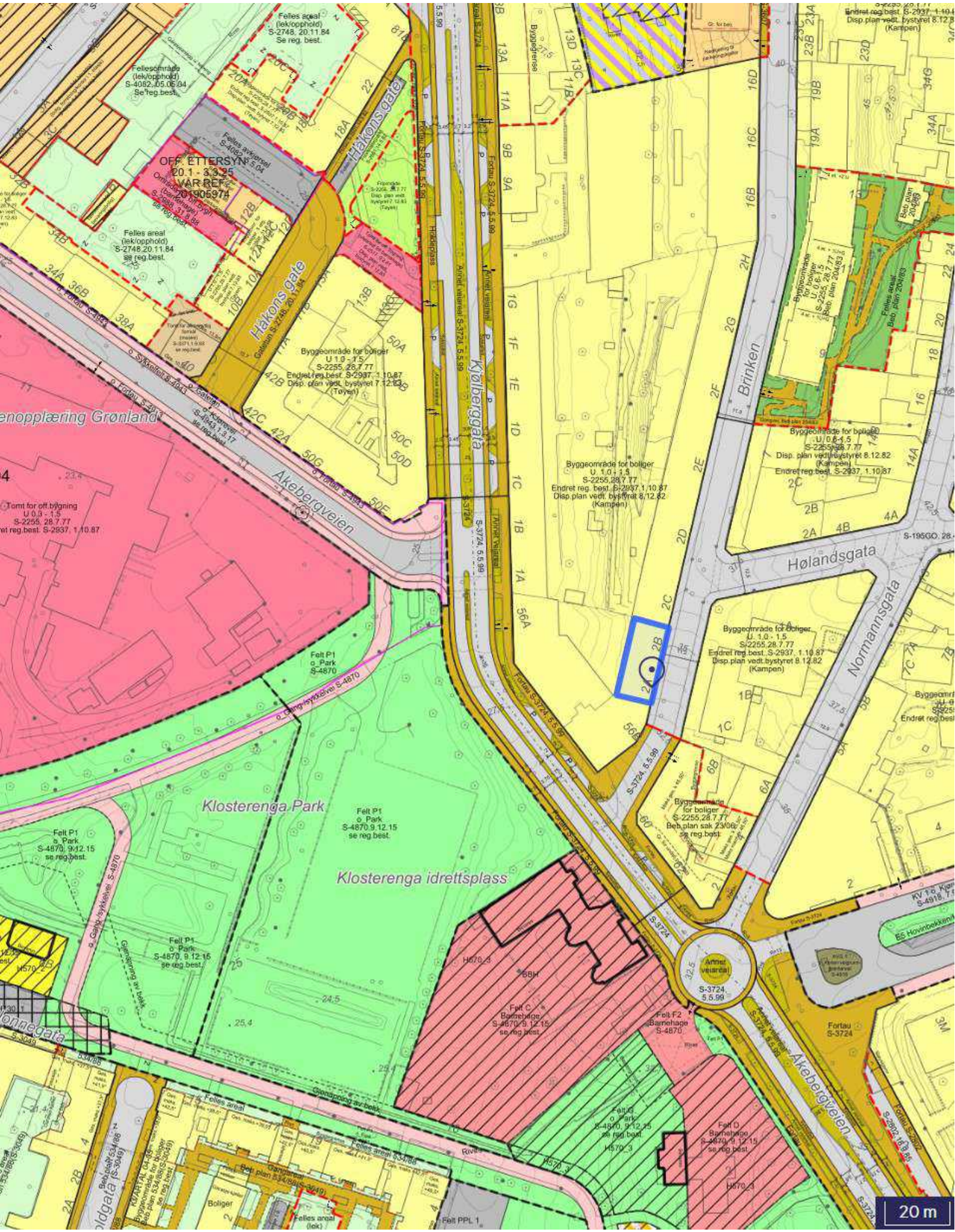
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***


OFF. ETTERSYN
20.1 - 3.3.25
VÅR REF.
20190597
Håkons gate
Kjølbergata
Akebergveien
Hølandsgata
Normannsgata
Brinken
Klosterenga Park
Klosterenga idrettsplass
Felles areal (lek/opphold) S-2748, 20.11.84 Se reg. best.
Felles areal (lek/opphold) S-4082, 05.06.04 Se reg.best.
Felles areal (lek/opphold) S-2748, 20.11.84 se reg.best.
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 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 1.0 - 1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt.bystyret 9.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255,28.7.77 Beb.plan sak 23/06 se reg.best.
Felt P1 o_Park S-4870
Felt P1 o_Park S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt C Barnehage S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt F2 Barnehage S-4870
Felt D Barnehage S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt G o_Park S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Gang-/sykkelveg S-4870
Gjennomgang av bebl.
Fortau S-3724, 5.5.99
Annet veiareal S-3724, 5.5.99
Rundkjøring
Felles areal
Boliger
Felt PPL 1
20 m

Skatteetaten

Dato
23.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
BJØRKÅSFOTEN 39 H0101
8074 BODØ

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 987 008 156 Andelsnr 1

**Eiendommens adresse:**

Brinken 2A, 0654 OSLO

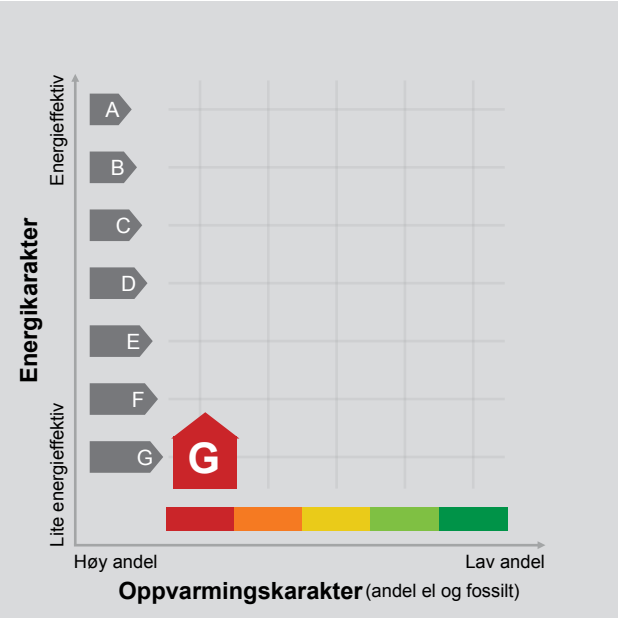
**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 839 606 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 358 422 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Brinken 2A |
| Postnummer | 0654 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 231 |
| Bruksnummer | 29 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80590350 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 5f49d589-dce6-46b4-8a35-ac3934f31dc1 |
| Dato | 24.11.2023 |




**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 1 235 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:

| | |
|---|---|
| 1 235 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér 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)

**- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenking**
**- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Etterisolering av yttervegg**

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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1939 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 36 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## 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 2A
Postnummer: 0654
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 24.11.2023 12:38:39
Energimerkenummer: 5f49d589-dce6-46b4-8a35-ac3934f31dc1

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80590350

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 23: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 24: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 25: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

# Brinken 2A

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.6 km |
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>386 elever, 27 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Hersleb videregående skole | 17 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Galgeberg i Jordalgata<br>Linje 20 | 3 min<br>0.2 km |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 12 min<br>1 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 18 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>1.8 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (...<br>42 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Åkeberg barnehage (1-5 år)<br>99 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Munkenga barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 2 min<br>0.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Jordal | 2 min |
| Coop Extra St. Halvardsgate | 4 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tøyen Torg | 8 min |
| Boots apotek Tøyen | 9 min |
| Grønland Basar Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Klosterenga (vest) balløkke | 4 min |
| Jordal ballbane og skatepark | 5 min |
| SATS Kampen | 10 min |
| Fresh Fitness Grønland | 10 min |

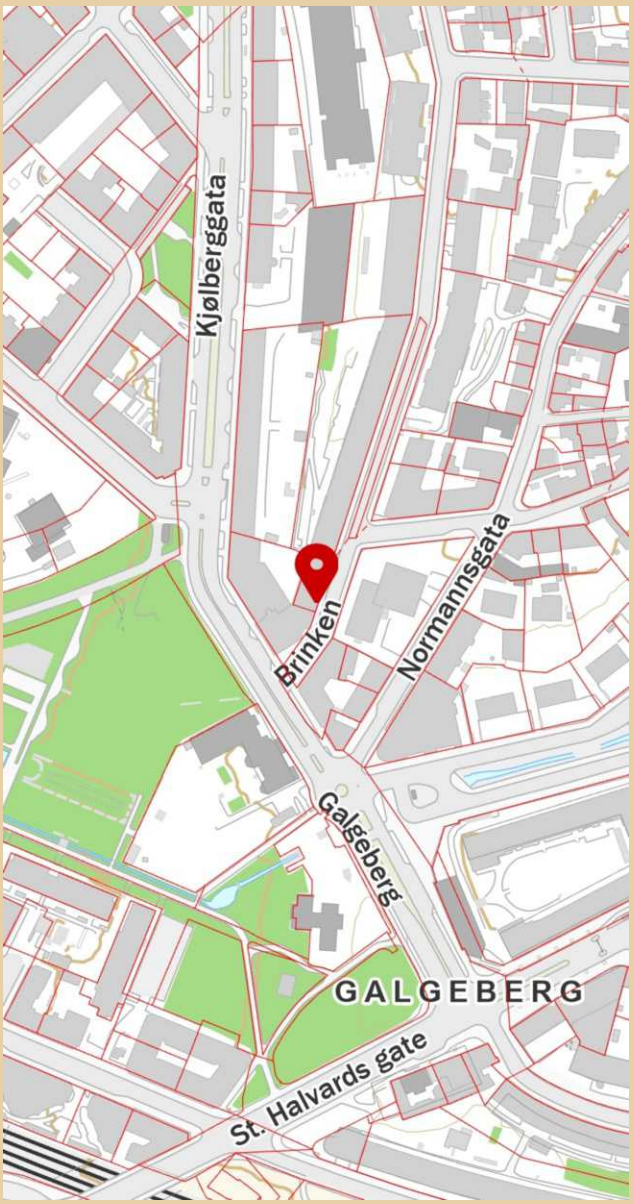
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**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 2025

# 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 2A, 0654 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 29, Snr. 1, andelsnr. 1 i BRINKEN 2 BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251107


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling

**Saksbehandler:** Marina Salvigsen

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 922 55 889

**E-post:** marina.salvigsen@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.

---