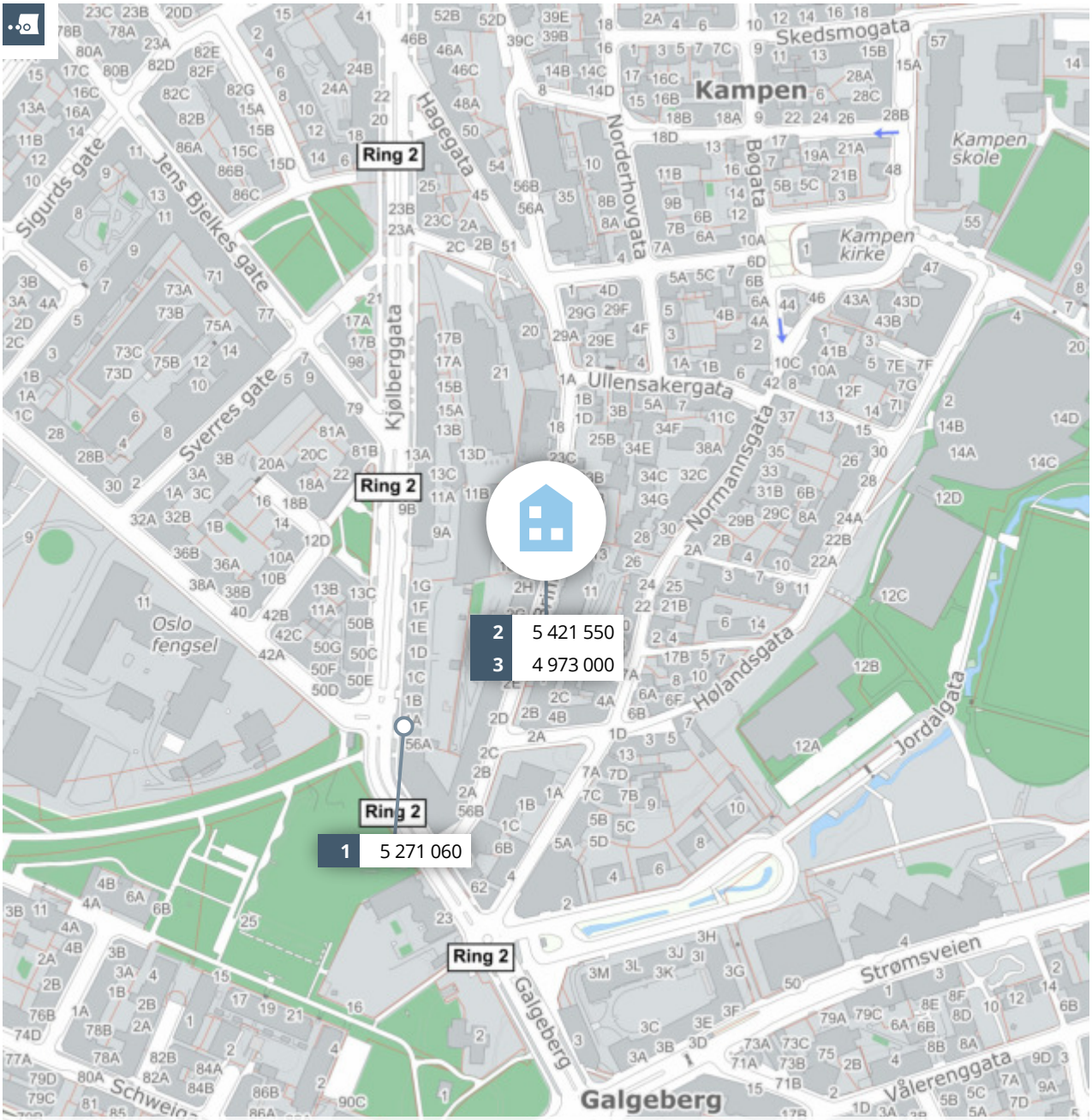
BRINKEN 16 C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BRINKEN 16 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 11.03.2025

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brinken 16 C, 0654 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 231 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 6

Verdivurdert til

4 790 000

121 000	4 911 000	102 312
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 429
Formue	17 142
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

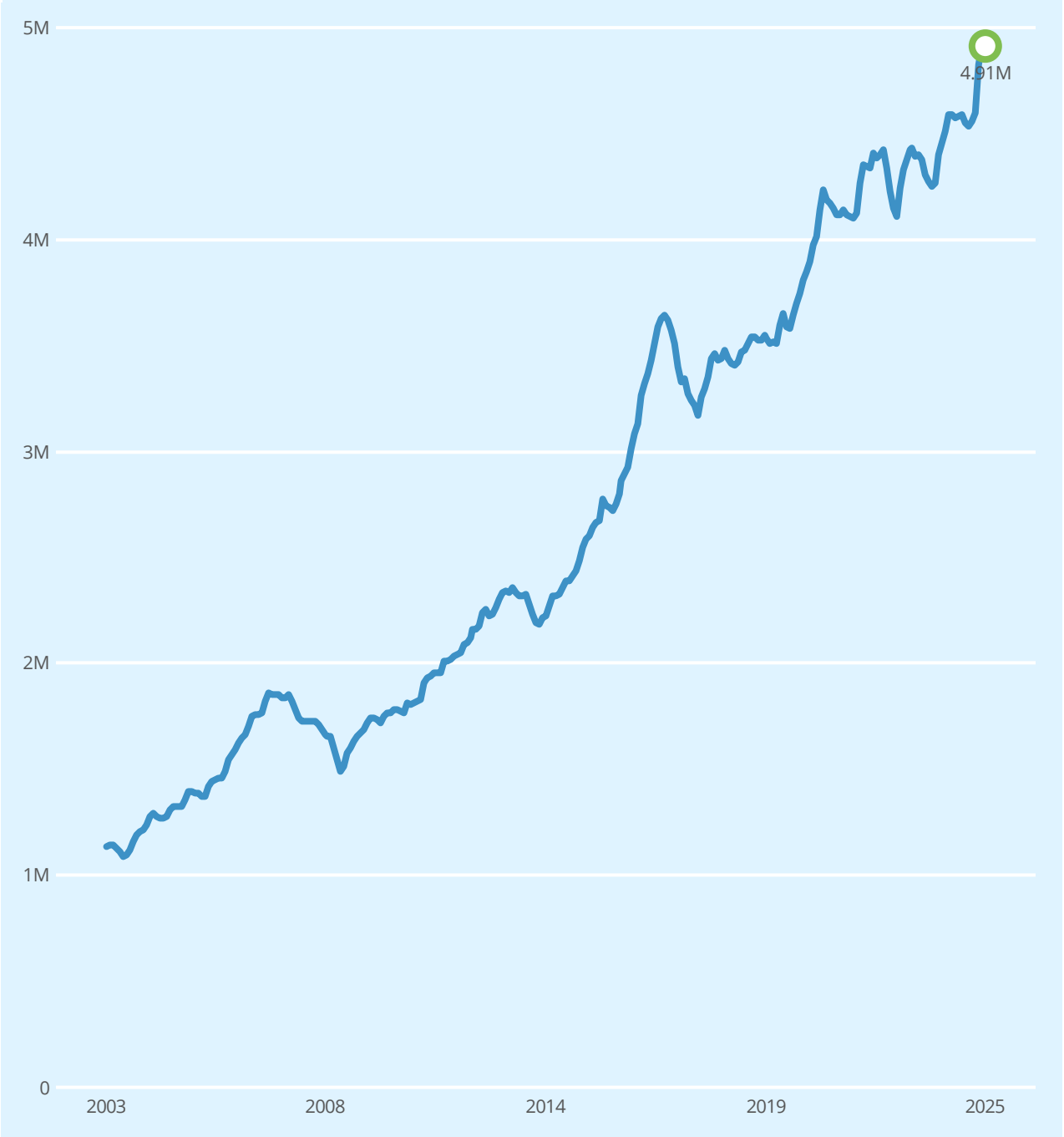
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjølberggata 1 A 53 m² 1930 2. etg 2 sov			04.06.2024	4 950 000	**5 030 000**	241 060	5 271 060	**99 454**
2	Brinken 16 C 51 m² 1939 4. etg 1 sov			08.01.2025	4 800 000	**5 300 000**	121 550	5 421 550	**106 305**
3	Brinken 16 C 49 m² 1939 2. etg 2 sov			03.06.2024	5 000 000	**4 850 000**	123 000	4 973 000	**101 490**

Inneholder romslig entre, bad, stue med åpent kjøkken, soverom, østvendt balkong og praktisk innebod. To boder i kjeller.

Verdt å merke seg:
- Lys, toppleilighet full av sjarm.
- Godt etablert og trivelig nabolag
- Stor stue med felles spiseplass ved kjøkken.
- Kjøkkenet sakser litt inn fra stuen slik at dette blir to naturlige soner.
- Baderommet er rehabilitert i regi av aksjeselskapet i 2009.
- Stort fellesvaskeri med rikelig maskinpark for større vasker nederst i bygget.
- Entrè med garderobeskap og porttelefon som enkelt betjener ytterdøren.
- Felles sykkelparkering, grill, sittegrupper og blomsterkasser

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 6 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

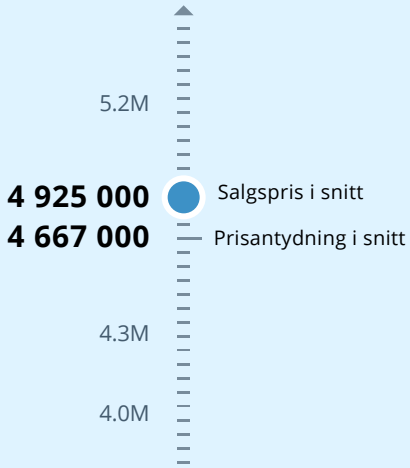


Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

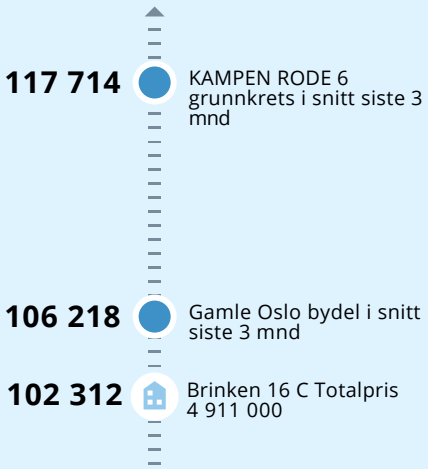


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Brinken 16C, 0654 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 07.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1065 **Referansenummer:** ZR6257

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet fronter på kjøkkenet og malt dører.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner og aluminium, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med betong. Vegger med malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m.

- Vegger har moderat bruksslitasje. Det vil normalt være enkelte merker og hull etter bilder etc. i eldre boliger. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i regi av aksjelaget i 2009.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

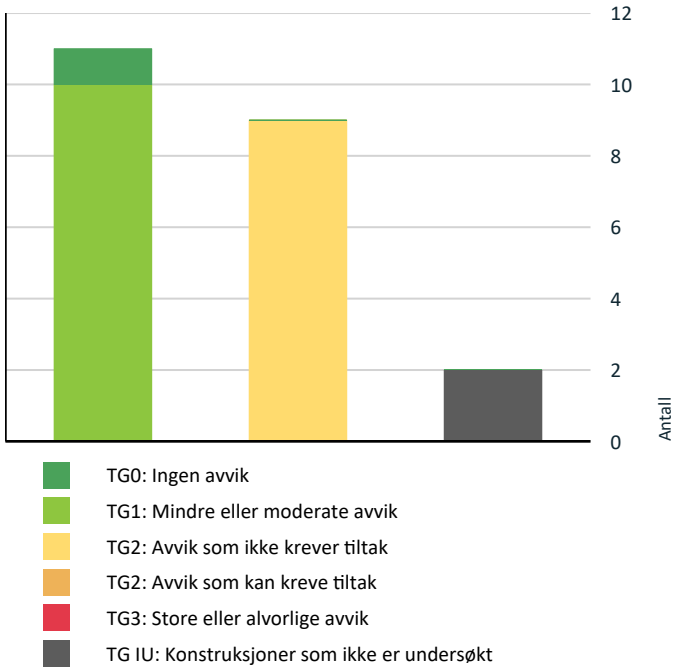
Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken med utgang til balkong > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner og aluminium, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 94 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med betong. Vegger med malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m.

- Vegger har moderat bruksslitasje. Det vil normalt være enkelte merker og hull etter bilder etc. i eldre boliger. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG IU Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i regi av aksjelaget i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - plast

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Eier opplyser at det har blitt utført El-kontroll den 16.03.2023. Saken er avsluttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

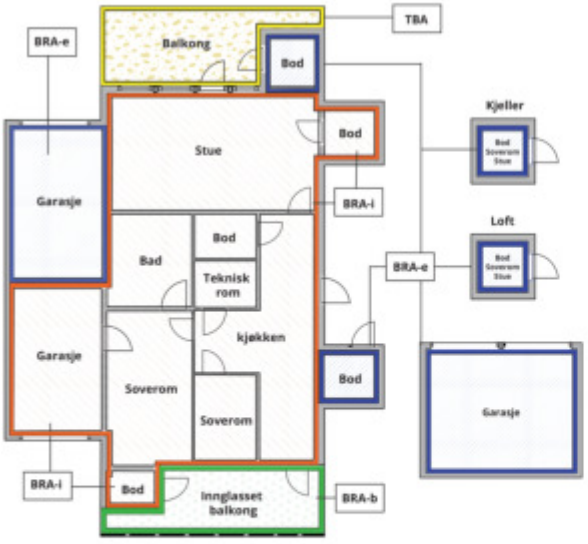
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	49			49	4
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**4**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, soverom, bad, bod, og stue/kjøkken med utgang til balkong		
Kjeller		Kjellerbod, Kjellerbod 2	

Kommentar

Fellesarealer:

- To kjellerboder på ca. 2 m² og 3 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	48	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Emil Lian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	36		0	1777.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brinken 16C, 0654 OSLO

Hjemmelshaver
Brinken AS. Org.nr: 913 512 863

Boligselskap
AKSJESELSKAPET BRINKEN

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
913512863

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZR6257

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emil Green Lian	Marie Thrane

Gateadresse
Brinken 16 C

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

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: 154250009

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av dusjkabinett (vision foldedører) og dusjgarnityr

Arbeid utført av: Bademiljø VVS EXPO

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

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er byttet ut en defekt stoppekran i kjelleren til borettslaget i august 2022.

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført en el-kontroll av leiligheten den 16.03.2023. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Filer

Rapport 2023.pdf

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

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

Document reference: 154250009

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

Beskrivelse

En liten skade i taket på kjøkkenet. Det er noen små utbulinger i taket der. Styret har opprettet en sak og har satt i gang prosess få å ordne opp. Se mer info under: «Vi har fått tilbake endelig tilstandsrapport og vurdering fra forsikringsselskapet. Nedenfor er en kort oppsummering av sakens status og fremgangsplan. 1. Fuktskadene skyldes kondens på lufterøret, da dette ikke er tilstrekkelig isolert mellom de øverste boenhetene og yttertaket. Dette er ikke noe som har oppstått akutt, men over lang tid, og forverres på vinteren da temperaturforskjellene på luften i røret og luften den møter over yttertaket er større. Det er i følge fagpersonen som utførte tilstandsrapporten på vegne av forsikringsselskapet ikke fare for muggdannelse eller forringelse av byggematerialenes integritet. 2. Forsikringsselskapet dekker ikke skaden og borettslaget må derfor innhente tilbud på utbedring selv, samt ta kostnadene. 3. Neste steg nå er å få inn tilbud på (a) isolering av rør og tørking av betong fra taksiden , og (b) avskraping, tørking og maling i selve boenhetene. I følge fagpersonell er det dessverre slik at vi må ta unna årsaken før vi kan begynne på utredning av de visuelle skadene i selve boenhetene." Styret holder oss oppdatert så fort de vet mer

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

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

Beskrivelse

Styret har en pågående sak om utbedring av ventilasjon på alle bad i Brinken 16. Mer informasjon under er kopiert fra årsprotokoll 2023: Utbedring ventilasjon bad Beskrivelse Dette er en gjentagende sak som har vært opp på årsmøtet både i 2021 og 2022. Styret fikk ved forrige årsmøte gjennomslag for sin innstilling om en låneramme på 600.000 kr for å gjennomføre utbedrende tiltakt - skulle en tilstandsrapport vurdere at så var nødvendig og ville medføre betydelig bedring for de berørte. Styret valgte ila. 2023 å ikke benytte seg av lånerammen da det ikke ble ansett som økonomisk forsvarlig pga. større økninger i aksjelagets kostnader tilknyttet primært offentlige avgifter, oppvarmingskostnader og renteøkninger. Det underliggende problemet og utbedringsbehoved vedvarer dog. Samtidig er aksjeselskapet nå i en god økonomisk posisjon, samtidig som den eksterne og politiske økonomiske horisonten virker mer stabil, samtidig som det er tatt høyde for nåtidens oppvarmingskostnader i aksjelagets budsjett. Styret ønsker derfor å fornye og videreføre fjorårets vedtak til å gjelde for 2024 og 2025, slik at en har god tid til å få utført en grundig og uavhengig tilstandsrapport, tilbudsprosess og eventuell utbedring av anbefalt tiltak. Styrets innstilling Styret ønsker å få videreført sitt mandat fra fjorårets årsmøte til å gjennomføre en eventuell utbedring av byggets ventilasjonssystem. Styret ønsker dermed en forlengelse av lånerammen på 600 000 kroner for 2024 og 2025, for å gjennomføre eventuelle utbedringer (gitt at den uavhengige tilstandsvurderingen anbefaler dette). Hvis dette ikke er mulig å gjennomføre en eventuell utbedring innen denne gitte lånerammen så må det opp på en ny generalforsamling med tilbud å gjennomføre dette. Vedtak: Enstemmig vedtatt. Dette kan medføre økte felleskostnader i fremtiden.

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

Document reference: 154250009

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250009

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: 154250009

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Green Lian	b2e855306e51df9597441c3414b42e748d6fae8c	07.03.2025 08:27:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Thrane	272d4cd271dc4c804a643696dd74a24b2820174a	07.03.2025 08:27:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250009

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0009 brinken 16 c . Vår ref.: 1273-1-510 Dato: 07.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	A/S Brinken
Organisasjonsnr:	913512863
Aksjonær:	Lian, Emil Green
Medaksjonær:	Thrane, Marie
Leilighetsnummer:	510
Aksjeboenhetsnumer:	00049
Adresse:	Brinken 16 C, 0654 OSLO
Aksjenummer:	253-256
Gnr.	231
Bnr.	36

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79940538.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Tomten er eiet av aksjeselskapet.
- Ingen parkering følger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207366234
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo:	7 476 366,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 4 429,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	229,00	
Felleskostnader	4 200,00	
Felleskostnader	0,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	705,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 140,-
Annen formue:	17 142,-
Gjeld:	121 368,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207366234
Restsaldo:	121 207,24
Kapitalkostnader:	846,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 207,24,-, pr. dags dato.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Johann Johannson, e-post:brinken@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1273
A/S Brinken

Velkommen til generalforsamling i A/S Brinken

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

Dato for generalforsamlingen:
2. april 2024 kl. 19:00, Kampen Bydelshus (Storsalen), Bøgata 21, 0655 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til årsmøte i AS Brinken 02.04.24.
Årets årsmøte avholdes 2. april 19:00 i storsalen på Kampen bydelshus, i Bøgata 21.

Innsendte saker, verv og kandidater som er oppe til valg, samt årsberetning ligger under sine respektive saker i årsmøtet sin saksliste i den digitale innkallingen.

Det vil også henges opp infoskriv i oppgangene, med overordnet informasjon.

Ta kontakt med styret på Vibbo eller Brinken@styrerommet.no om du skulle ha spørsmål tilknyttet innkallingen, dets innhold eller annet, før årsmøtet.

God påske og vel møtt!

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dekorering av privat inngangsparti
8. Tillate hundehold ved endring av husordensreglene.
9. Motorisert dør inngang A
10. Alternativ avfallshentingsmetode
11. Forbud mot røyking i fellesområder

12. Innmeldingsplikt korttidsutleie
13. Betalingssystem vaskerom
14. Utbedring ventilasjon bad
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i A/S Brinken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. s.1273 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-.

Sak 7

Dekorering av privat inngangsparti

Forslag fremmet av:
Iris Otte Thomsen 31.01.24 (16C - Leil. 4)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mit forslag henger sammen med ønsket om å kunne pynte ved døren ved juletider og å kunne henge ett bilde, plakatt eller annen dekorasjon på veggen ved døren når aksjeeier ønsker det. Kan dette bli vurdert også i sammenheng med brannsikkerhet i våre fellesarealer?

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å ikke tillatte permanent oppheng eller oppbevaring av bilder, møbler m.m. i fellesområder, inkludert utenfor eget inngangsparti. Dette for å sikre etterlevelse av gjeldende brannforskrifter mtp. rømingsvei, estetisk kontinuitet, samt, minimere administrativt arbeid ved oppføring, vedlikehold og eventuelle uenigheter.

Enkel, mindre og midlertidig høytidsdekorering som ikke etterlater merker, ikke er sjenerende for naboer og ikke utgjør noen brann- eller røykutviklingsrisiko godtas fortsatt inne rimelighetens grenser (julekrans o.l.).

Forslag til vedtak
Hvis aksjeeier ønsker å kunne pynte ved sin inngangsdør, skal Aksjeeier kontakte vaktmester for å få skruen satt ordentlig varig i veggen og for å sikre veggen ikke skades.

Sak 8

Tillate hundehold ved endring av husordensreglene.

Forslag fremmet av:
Silje Olausen 09.03.24 og Vasilisa 10.03.24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at det skal være lov å ha hund i borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets stiller seg nøytrale til forslaget om å tillate hundehold gjennom endring av husordensreglene.

Forslag til vedtak
Jeg ønsker å foreslå at det skal være lov å ha hund i borettslaget.

Sak 9

Motorisert dør inngang A

Forslag fremmet av:
Vasilisa Sayapina 15.03.2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har følgende forslag til vårt årsmøte: Installere en motorisert døråpner med knapp ved metallporten til bakgården (nær inngang A) for å gjøre det komfortabelt for sykkelbrukere å gå gjennom døren med sykkelen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er positiv (innenfor en total kostnadsramme på 25.000 kr for gjennomføring i 2024), hvis man finner en løsning som ikke hindrer gjennomkjøring for renovasjonslastebilen. Ved høyere totalkostnad er styrets innstilling å utsette til budsjettåret 2025.

Forslag til vedtak
Installere en motorisert døråpner med knapp ved metallporten til bakgården (nær inngang A) for å gjøre det komfortabelt for sykkelbrukere å gå gjennom døren med sykkelen.

Sak 10

Alternativ avfallshentingsmetode

Forslag fremmet av:
Vasilisa Sayapina 15.03.2024:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undersøke alternativer for søppelbil ikke å komme inn til bakgården vår, eller bruke mindre plass. For øyeblikket er ca 2/3 av bakgården vår en snuplass for søppelbilen. Nabohuset som tilhører kommunen bruker tomten vår til å fjerne søppelet sitt og betaler oss en ubetydelig avgift. Så vidt jeg vet er avgiften ca 20 000 kr pr år. Det betyr at vi mister mulighetene til å bruke bakgården vår til fritid og rekreasjon, ikke minst har ikke nok plass til sykkelstativer. Et forslag til styret er å analysere situasjonen og enten innføre en betydelig økning i kompensasjonen for vår arealbruk eller gå ut av denne avtalen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er å fortsette dagens ordning.

Dette da Brinken 2 ikke har andre muligheter til å få avfall hentet, samtidig som vi i Brinken 16 er avhengig av at lastebilen kan rygge inn i bakgården om vi ønsker å fortsette med dagens avfallsordning.

Forslag til vedtak

Undersøke alternativer for søppelbil ikke å komme inn til bakgården vår, eller bruke mindre plass

---

Sak 11

Forbud mot røyking i fellesområder

Forslag fremmet av:
Vasilisa Sayapina 15.03.24.:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes å innføre forbud mot alle former for røyking, spesielt marijuana, i fellesområder og på balkonger.

Styrets innstilling

Styret har dessverre ikke lov til å vedtektsfeste forbud mot røyking på balkonger da dette går under "privat sfære" i lovens øyne, dette gjelder tobakk, marihuana og annen type røyking. En kan dog lage husordensregler mot røyking i fellesarealer og ved inngangspartier.

Styret sin innstilling er å innføre forbud mot alle former for røyking ved byggets inngangspartier, under vinduer og i innvendige fellesområder (inkl. sigaretter, e-sigaretter, mariuana m.m.).

Forslag til vedtak

Husordensregelsfeste forbud mot røyking i innvendige fellesområder (trappeoppganger, bodområder etc.), samt ved byggets utenvendige inngangspartier.

Sak 12

Innmeldingsplikt korttidsutleie

Forslag fremmet av:
Ingeborg Sæther 18.03.24

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt 3-3 i vedtektene:
Det er tillatt med kortidsutleie i maksimalt 30 dager i året.
Aksjeeier må melde fra til styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er positiv.

Nytt punkt 3-3 i vedtektene:

"I henhold til dagens lovgivning er det tillatt med kortidsutleie i borettslag i maksimalt 30 dager i året, før en må søke om tillatelse fra styret.

Aksjeeier må melde fra til styret og oppgi tidspunkt for hvert individuelle utleieforhold, dets varighet, leietaker og leietaker sin kontaktinfo, før leieforholdet starter."

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak vedtas

Sak 13

Betalingssystem vaskerom

Forslag fremmet av:
Innsendt styreleder 18.03.24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaskerommet er i dag gratis å bruke, kostnadene for reparasjoner, strøm, utstyr, vedlikehold m.m. deles etter fordelingsnøkkelen på samtlige beboere, uavhengig av bruk.

Dagens reservasjonssystem fører ofte til reserverte, men ubenyttede maskiner under reservasjonstider, samt at en kun kan se- og registrere reservasjoner ved å fysisk besøke vaskerommet.

Innsender foreslår at det installeres et digitalt mobilbasert reserverings- og betalingssystem for å forenkle reservasjon og bruk, samt dekke inn kostnadene tilknyttet drift, vedlikehold og fornying av vaskemaskinene gjennom betaling for faktisk bruk av de ulike maskinene. Airwallet foreslås som førstevalg, med Nayax som alternativ løsning.

Foreslått Airwallet-løsning.
Installasjonskostnad ca. 20.000,- ekskl. mva.
Årlig driftskostnad 7.680,- ekskl mva.
Foreslått pris per vask/tørk ved oppstart: 15,-

(Se vedlegg for informasjon og tilbud på Airwallet og Naypax-system)

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak

Saken vedtas som fremlagt

Vedlegg

2. Airwallet - Infoskriv.pdf

3. Tilbud NAYAX og Airwallet.pdf

4. NAYAX - Infoskriv.pdf

Sak 14

Utbedring ventilasjon bad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en gjentagende sak som har vært opp på årsmøtet både i 2021 og 2022.
Styret fikk ved forrige årsmøte gjennomslag for sin innstilling om en låneramme på 600.000 kr for å gjennomføre utbedrende tiltakt - skulle en tilstandsrapport vurdere at så var nødvendig og ville medføre betydelig bedring for de berørte.

Styret valgte ila. 2023 å ikke benytte seg av lånerammen da det ikke ble ansett som økonomisk forsvarlig pga. større økninger i aksjelagets kostnader tilknyttet primært offentlige avgifter, oppvarmingskostnader og renteøkninger.

Det underliggende problemet og utbedringsbehoved vedvarer dog. Samtidig er aksjeselskapet nå i en god økonomisk posisjon, samtidig som den eksterne og politiske økonomiske horisonten virker mer stabil, samtidig som det er tatt høyde for nåtidens oppvarmingskostnader i aksjelagets budsjett.

Styret ønsker derfor å fornye og videreføre fjorårets vedtak til å gjelde for 2024 og 2025, slik at en har god tid til å få utført en grundig og uavhengig tilstandsrapport, tilbudsprosess og eventuell utbedring av anbefalt tiltak.

Styrets innstilling
Styret ønsker å få videreført sitt mandat fra fjorårets årsmøte til å gjennomføre en eventuell utbedring av byggets ventilasjonssystem.

Styret ønsker dermed en forlengelse av lånerammen på 600 000 kroner for 2024 og 2025, for å gjennomføre eventuelle utbedringer (gitt at den uavhengige tilstandsvurderingen anbefaler dette).

Hvis dette ikke er mulig å gjennomføre en eventuell utbedring innen denne gitte lånerammen så må det opp på en ny generalforsamling med tilbud å gjennomføre dette.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling vedtas

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Det er blitt innstilt flere kandidater enn det er ledige verv i styret. Valg blir derfor gjennomført med stemmeseddel i møte.

Roller og kandidater

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

- Johann Johannson

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

- Irene Wellmeier
- Pål Tàlos
- Philip Øvland

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

- Hege Molvik Pedersen

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

- Janicke Pedersen
- Johann Gaupen Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstillinger 2024 AS Brinken.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johann Johannson	Brinken 16 A
Styremedlem	Hege Molvik Pedersen	Brinken 16 D
Styremedlem	Ingeborg Sæther	Brinken 16 B
Styremedlem	Pål Tàlos	Brinken 16 C
Styremedlem	Johan Gaarder Tøraasen	Brinken 16 D
Varamedlem	Johann Gaupen Berg	Brinken 16 B
Varamedlem	Janicke Pedersen	Brinken 16 B

Valgkomiteen

Carl Martin Jahren	Brinken 16 B
Kjersti Mæhlum-Lier	Brinken 16 B
Marie Thrane	Brinken 16 C
Thomas Nicolay Wiborg	Brinken 16 B

Generelle opplysninger om A/S Brinken
Aksjeselskapet består av 65 leiligheter knyttet til aksjer.
A/S Brinken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913512863, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 36

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Brinken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er EY.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid
Under følger en oversikt over de viktigste, mest omfattende og/eller relevante av styrets arbeidsoppgaverd den foregående perioden.

1. **Generelle arbeidsoppgaver**
    a. Gjennomført 7 styremøter.
        i. 13.03.2023
        ii. 12.04.2023
        iii. 01.06.2023
        iv. 18.09.2023
        v. 28.11.2023
        vi. 19.02.2024
        vii. 18.03.2024
    b. Avholdt dugnad 26.04.2023.
        i. Dugnad ble avholdt med god deltakelse, container ble innleid for avfallsbortkjøring, samtidig som bakgård og andre fellesområder ble vedlikeholdt, rengjort og gjort klar for en ny sommersesong. Det var enkel servering og trekning blant de oppmøtte for ulike premier.
    c. HMS-kontroll.
        i. Årlig kontroll av bygg, fellesområder, bakgård, anlegg m.m. i henhold til HMS-retningslinjer og lovverk.
2. **Økning felleskostnader**
    a. Felleskostnadene ble økt med 5% f.o.m. 01.02.2024.
    b. Styret mente økningen i felleskostnadene var helt nødvendig for å sikre at borettslaget fortsetter å ha en sunn drift og økonomi.
3. **Ny Internett/TV-leverandør**
    a. Fiber fra Opennet (OBOS) ble fremstemt som ny internett-/TV-løsning ved forrige årsmøtet og arbeidet ble igangsatt.
    b. For å spare aksjelaget for penger tok styrelder på seg ansvaret som prosjektleder.
    c. Installasjonsarbeidet tok sted i april 2023 og var meget omfattende. Arbeidet inkluderte oppgraving av Brinken gate, tilføring av fiber til bygg, installasjon av anlegg, kabelføring til boenhetsseksjoner og leiligheter, samt oppfølging i ettertid av subpar funksjonell og estetisk sikring på byggets eksteriør.
    d. Overordnet var installasjonen suksessfull, ferdig før fristen og til avtalt kost.
4. **Tilsyn av elektrisk anlegg**
    a. Det ble gjennomført offentlig tilsyn på elektriske anlegget tilhørende Brinken 16 sine fellesområder 27.06.2023 (gjennomføres hvert 20. år).
    b. Ingen større feil ble funnet på anlegget, mens mindre mangler og tiltak ble utført i henhold til Elvia sitt vedtak, til en kostnad på 9.600 kr eks. Mva.
5. **Rør og oppvarming**
    a. Soilrørlekkase kjeller sykkegarasje.
        i. Flere beboere meldte inn en lekkasje i sykkelgarasjen under Brinken 16D. Det var risiko for at lekkasjen kunne være omfattende og føre til skader på bygget og tilstøtende boenheter. Umiddelbar befaring og utbedring ble iverksatt. Lekkasjen viste seg å være lokal i en retningsforandring i soilrøret.
        ii. Kostnaden ble omfattende på 49.364 kr eks. Mva., men ble nedforhandlet til 39.601. Eks mva.

b. Lekkasje tørrloft.
    i. Vinteren 23/24 ble det meldt inn saker fra beboere i de øverste etasjene som vitnet om lekkasje fra loftsområder. Befaring og utbedring fra fagpersonell ble gjennomført.
c. Tilstandsvurdering rør.
    i. Som et resultat av fagpersonell sin vurdering av rørene tilknyttet lekkasjene, samt enklere overflatebefaring av andre rør i bygget, har styret iverksatt arbeid med å få en tilstandsvurdering på byggets rør fra et uavhenging konsulentselskap, for å se om mer omfattende rørfornying er nødvendig.
d. Støy og temperatur – radiatorer
    i. Flere beboere i spesifikke leilighetsrekker meldte om lydproblematikk tilknyttet deres radiatorer og tilstøtende rør. Hovedproblemet viste seg å være at systemet tilførte feil temperatur til boenhetenes radiatorer, som førte til for rask termisk kontraksjon og ekspansjon av metallrørene i anlegget som igjen førte til støy. Problemet ble utbedret av fagfolk, men videre befaring og potensielt ytterligere tiltak vil bli utført som del av den større tilstandsvurderingen av byggets rør, som planlegges i 2024.

6. Endring i håndtering av avfall

a. Restavfall har til dags dato vært oppbevart i kjellerområdene under Brinken C før henting. Dette er naturlig nok lite hyggelig og fører med seg vond lukt samtidig som det kan tiltrekke seg skadedyr. Styret har dermed bestemt å gå over til at restavfall oppbevares i avfallscontainere i bakgården, tilsvarende dagens løsning for papp/papir.
b. For å få plass til de nye restavfallscontainerne har 2 papp/papir-containere blitt fjernet. Restavfall vil hentes til samme tid som tidligere, mens henting av papp/papir vil skje ukentlig for å kompensere for at vi nå har 2 ferre papp/papircontainere enn tidligere.

7. Beskjæring trær

a. Syrinene og lindetrærne i bakgården ble beskjært i henhold til gjeldende råd for trehelse (ca. Hvert 3./4. år)

8. **Bakgård og hagegruppa**

Styret tror de snakker for store deler av beboerne når vi sier at det settes stor pris en frodig og grønn bakgård, med grønnsaker, frukt og urter tilgjengelig for beboerne. Vi ønsker derfor å takke for det gode arbeidet som legges ned i bakgården av hagegruppen, dets leder og medlemmer.

a. Årlig budsjett 20.000 kr.
   I aksjelagets budsjett avsettes det årlig 20.000 kr til bakgården, midlene benyttes av hagegruppen til å stelle, vedlikeholde og utbedre grøntarealene i bakgården. Dette var også tilfellet i 2023.
b. Ekstra utekran 2023.
   I 2023 ble det på årsmøtet stemt frem at det skulle benyttes ekstra midler til å innstallere en ekstra utekran nord i bakgården for å lette arbeidet med vanning m.m.
c. Årsberetning fra Hagegruppa.
   (Nedenfor følger en rapport fra Hagegruppens leder, Iris Otte Thomsen.)

Hagegruppa har vært aktiv fra tidlig vår til sen høst, som tidligere år. Hagegruppa har hatt 7 medlemmer. Andre beboere har også hjulpet ved tunge løft og med vanning i sommerperioden.

Det er en stor glede og til stor praktisk nytte å ha fått etablert en ekstra utekran i vår lange bakgård/hage i 2023. Mange har bidratt til vanning av gressplenen etter at den ble nysådd og reparert flere steder.

Hekker, busker, bærbusker og flerårige planter er blitt vedlikeholdt. Det er blitt satt opp en rosenbue og plantet roser og klematis ved buen. Det er lagt flere vårløk i hagen og plantet noen hvitveis i «skogen» vår og ved hekken.

Solsikker og squash ble sådd inne før utplanting, poteter ble satt i en plantekasse, tomater ble plantet, urter ble sådd eller plantet et par steder. Settehvitløk ble lagt i en plantekasse. Jord, gressfrø og gjødsel ble kjøpt og brukt. Sommerblomster ble sådd inne før utplanting.

Hagegruppa har fått noe jord og noen planter som gave fra beboere og blomsterbutikker.

Har du lyst til å være med i Hagegruppa? Ta Kontakt med Iris på mobil 48467550.

9. Ventilasjon bad

a. Styret fikk ved forrige årsmøte gjennomslag for sin innstilling om en låneramme på 600.000 kr for å gjennomføre utbedrende tiltakt - skulle en tilstandsrapport vurdere at så var nødvendig og ville medføre betydelig bedring for de berørte.
b. Styret valgte ila. 2023 å ikke benytte seg av lånerammen da det ikke ble ansett som økonomisk forsvarlig pga. større økninger i aksjelagets kostnader tilknyttet primært offentlige avgifter, oppvarmingskostnader og renteøkninger.
c. Se tilhørende sak i årsmøte for mer informasjon om styrets forslag og innstilling.

10. Brannsikring

a. Røykvarslere og brannslukkere ble byttet ut i samtlige leiligheter av Firesafe AS etter at inneværende løsning hadde nådd sin utløpsdato. Levetid på dagens løsning er estimert til 10 år.
b. Opprinnelig avtale med Firesafe fra forrige styre ble reforhandlet fra 134.000 kr eks. Mva. til 94.000 kr eks. Mva.

11. Samhandling naboinstutisjoner

a. Nabovarsel bruksendring Kjølberggata 21.
    i. Styret mottok i april 2023 et nabovarsel via kommunen om søknad om bruksendring for deler av Kjølberggata 21. Søknaden inneholdt ønske om uteservering tilhørende Kjøberggata 21. Styret utarbeidet en fagligankret klage hvor vi motsatte oss søknaden og dets potensielle gjennomslag, begrunnet i den overhengende faren for økt trafikk, innsyn og viktigst, støy.
b. Støy fra Kjølberggata 21 (The Hall, Factory Tøyen).
    i. Støy fra eventlokalene i Kjølberggata 21 er en kjent sak. Styret har nå, etter kommunikasjon med bydel og politiet, etablert en direkte kontaktlinje med eier og drifter av eventlokale og fått på plass retningslinjer vi mener har forbedret situasjonen. Dette føles opp kontinuerlig og om problemet skal gjenta seg.

c. Støy og forsøpling fra Brinken 2.
    i. Støy og forsøpling fra borettslaget i Brinken 2, eid av Boligbygg Oslo KF, har også vært et gjentagende problem. Her har styret pågående dialog med borettslagets drifter, samtidig som det kommuniseres med bydelen. Styret håper å komme til gode og bærekraftige løsninger her ila. våren 2024.

12. Underveis/fremtidig arbeid

a. Brannsikring fellesområder
    i. Brannslukkere i fellesområder vil byttes ila. April 2024, i henhold til brannforskrifter, utstyrslevetid og lovverk.
    ii. Firesafe AS er leverandør, kostnad forventes å ligge på i underkant av 10.000 kr eks. Mva.
b. Tilstandsvurdering og evt. tilbudsinnhenting: ventilasjon
    i. En uavhengig tilstandsrapport vil utføres ila. 2024 for å vurdere aksjelagets ventilasjonsanlegg, primært tilknyttet badene.
c. Tilstandsvurdering og evt. Tilbudsinnhenting: rør
    i. En uavhengig tilstandsrapport vil utføres ila. 2024 for å vurdere aksjelagets røranlegg, inkludert rør tilknyttet oppvarmingsanlegg.
d. Forbedring av vaktmesteravtale
    i. Aksjelaget sin avtale med leverandøren for vaktmestertjenester, Bygårdsservice AS, har blitt gjennomgått internt og sammen med leverandøren.
    ii. Nye rutiner og arbeidsoppgaver er allerede i effekt, mens en justert og utbedret avtale forventes å underskrives innen juni 2024.
e. Reforhandling av sentrale avtaler
    i. Styret ønsker å gjennomføre en ny runde hvor en forsøker å reforhandle lån, forsikring, vaktmester og renhold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 834 471,-.

Styret valgte å overføre kr 300.000,- til aksjelagets sparekonto. Dette for å sikre bedre renteavkastning på aksjeselskapets bufferbeløp (hvis størrelse er anbefalt av forretningsfører), samtidig som aksjeselskapet har tilstrekkelige midler for drift, utbedringer og vedlikehold på betjeningskontoen. Overføringen skjedde den 28.11.2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Brinken.

Lån
A/S Brinken har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Brinken

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Aksjeselskapet Brinken for som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IU5V7-EEKUV-3E22U-DLSM1-XJFMS-XB07A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IU5V7-EEKUV-3E22U-DLSM1-XJFMS-XB07A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Arve Willumsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-02-26 13:17:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IU5V7-EEKUV-3E22U-DLSM1-XJFMS-XB07A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AKSJESELSKAPET BRINKEN
ORG.NR. 913 512 863, KUNDENR. 1273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 065 175	2 897 500	3 100 000	3 151 513
Andre inntekter	3	55 163	115 863	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 120 338**	**3 013 363**	**3 160 000**	**3 211 513**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-22 560	-22 600	-22 560
Styrehonorar	5	-60 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	15	0	-4 030	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 294	-7 104	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-111 285	-107 005	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-8 684	-5 524	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-243 143	-85 057	-273 000	-242 000
Forsikringer		-153 830	-135 781	-152 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-500 768	-420 220	-479 300	-574 600
Energi/fyring	10	-763 921	-768 884	-850 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 234	-261 152	-290 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-324 762	-342 726	-298 000	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 404 381**	**-2 320 043**	**-2 652 900**	**-2 633 160**
DRIFTSRESULTAT		**715 957**	**693 320**	**507 100**	**578 353**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 902	17 592	15 000	20 000
Finanskostnader	13	-444 104	-283 756	-381 000	-532 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-414 202**	**-266 164**	**-366 000**	**-512 000**
ÅRSRESULTAT		**301 755**	**427 156**	**141 100**	**66 353**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		301 755	427 156		

AKSJESELSKAPET BRINKEN
ORG.NR. 913 512 863, KUNDENR. 1273
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	276 202	276 202
Andre varige driftsmidler	15	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**276 204**	**276 204**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 686	9 481
Forskuddsbetalte kostnader		0	74 385
Driftskonto OBOS-banken		425 403	513 971
Sparekonto OBOS-banken		681 427	370 489
Innestående i andre banker		0	6 332
SUM OMLØPSMIDLER		**1 121 516**	**974 657**
SUM EIENDELER		**1 397 720**	**1 250 861**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	104 800	104 800
Udekket tap	17	-6 731 320	-7 033 075
SUM EGENKAPITAL		**-6 626 520**	**-6 928 275**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 610 295	7 745 978
Annen langsiktig gjeld	19	126 900	126 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 737 195**	**7 872 878**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 433	29 806
Leverandørgjeld		191 445	265 669
Skyldige offentlige avgifter		0	8 682
Påløpte renter		43 426	2 101
Påløpte avdrag		10 741	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**287 045**	**306 258**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 397 720**	**1 250 861**
Pantstillelse	20	11 626 900	11 626 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Aksjeselskapet Brinken

Johann Johannson /s/ Pål TÀlos /s/ Johan Gaarder Tøraasen /s/

Hege Molvik Pedersen /s/ Ingeborg Sæther /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 988 182
TV/Internett	73 509
Eiendomsskatt	3 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 065 175**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Boligbygg Oslo KF, leie av portrom	12617
Norge AS Ice Communication, Leie basestasjon	40 724
Regnskapskorrigeringer	51
Nøkler	597
VIPPS	1 174
SUM ANDRE INNTEKTER	**55 163**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning årsmøte for kr 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 294.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 684
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 684**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 489
Drift/vedlikehold VVS	-54 556
Drift/vedlikehold elektro	-12 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 625
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 079
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-995
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 899
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-243 143**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 487
Vann- og avløpsavgift	-308 163
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-187 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-500 768**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 006
Fjernvarme	-734 915
SUM ENERGI / FYRING	**-763 921**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 520
Driftsmateriell	-5 650
Vaktmestertjenester	-185 509
Renhold ved firmaer	-122 685
Andre fremmede tjenester	-899
Trykksaker	-480
Andre kostnader tillitsvalgte	-600
Andre kontorkostnader	-267
Porto	-140
Gaver	-550
Bank- og kortgebyr	-3 326
Velferdskostnader	-136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-324 762**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 605
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 548
SUM FINANSINNTEKTER	**29 902**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-444 104
SUM FINANSKOSTNADER	**-444 104**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1939	2 199 316
Avskrevet tidligere år	-1 962 714
Tillegg på bygninger	39 600
SUM BYGNINGER	**276 202**

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.231/bnr.36
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskerianlegg		
Kostpris	37 670	
Avskrevet tidligere	-37 669	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	26 875	
Avskrevet tidligere	-26 875	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 104 800,- fordelt på 262 aksjer à kr 400,-.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 33 år.

	-8 899 168	
Nedbetalt tidligere	1 153 190	
Nedbetalt i år	135 683	
		-7 610 295
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 610 295**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Pantobligasjon	-126 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-126 900**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 610 295
Påløpte avdrag	10 741
TOTALT	**7 621 036**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	276 202
TOTALT	**276 202**

Annen informasjon om aksjeselskapet

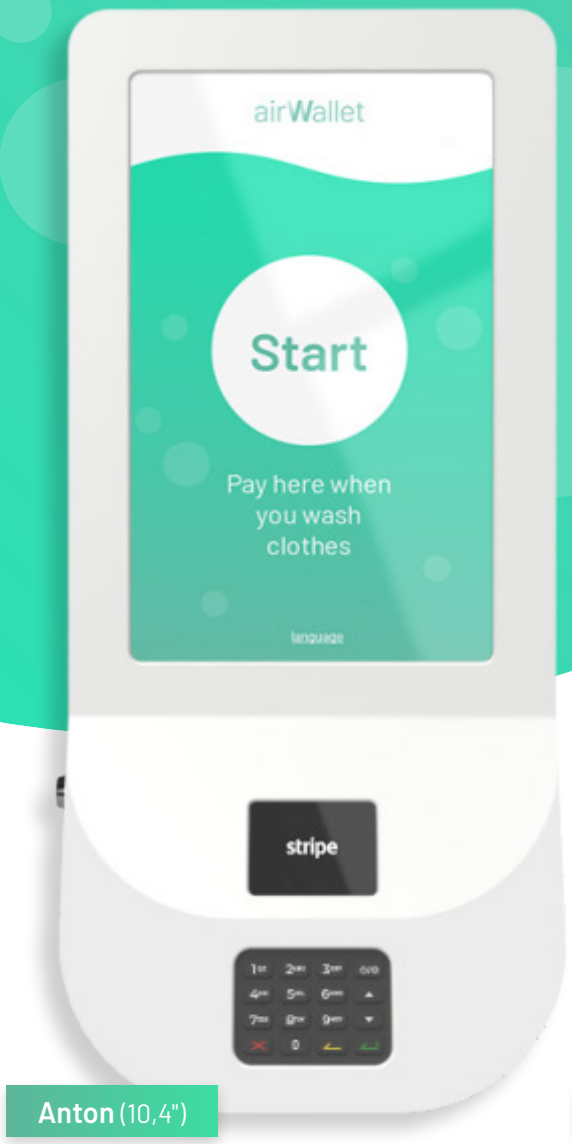
Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79940538. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

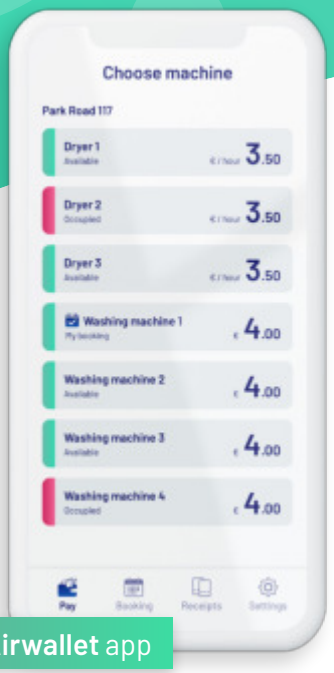
Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

airWallet

User-friendly payment system for your laundry



Anton (10,4")



Airwallet app

What is **Airwallet?**

Airwallet is the modern and user-friendly payment system tailor-made for your laundry machines. We install a small device inside every machine that communicates with the users' Airwallet app or the wall-mounted payment terminal 'Anton'.

Laundry **made easy**

Airwallet is designed with user-friendliness in mind, so it is intuitive for everyone to use. The users get easy payment and booking in the laundry, while you get an overview and transparency of your laundry's performance.

Administration free

Don't waste your time on bookkeeping, collecting coins, replacing washing cards, or users requesting refunds. Everything is administration free in the Airwallet.

Easy payments

Users avoid acquiring coins, tokens, or remembering laundry cards. Users simply pay with the Airwallet app, or by contactless payment on Anton.

Safety and stability

Airwallet is used by people from the entire world. Anyone who needs assistance can call, e-mail, or chat with the Airwallet support team for free.

Easy 6

Stk.	Artikkel nr.	Beskrivelse	Pr stk	Pris kr.
1	251050	Easy 6 Chip Kontant		16.485,-
		25% mva.		4.121,-
		Totalt inklusive mva.		**20.606,-**

Førstegangs oppstart trykk av logo etc.	**kr.**	**1.950,- eks. mva.**
Chipkort m/en farge koster pr. kort*	**kr**	**85,- eks.mva.**
Chipkort m/flere farger koster pr. kort	**kr.**	**100,- eks. mva.**
Servicekort for prisregulering etc.	**kr.**	**300,- eks.mva.**
Maskinkort for programmering	**kr.**	**300,- eks.mva.**
Ichip Program inkl. kortleser for kortlading	**kr.**	**9.243,-eks.mva.**

MONTERING
Vi belaster montering, etter medgått tid. Vår timepris er kr. **1.450**,- eks. mva.
Eventuelle materielle omkostninger kommer i tillegg.
Montering forutsetter at forholdene ligger til rette når det gjelder plassering, strøm,

NAYAX TOUCH

Stk.	Artikkel nr.	Beskrivelse	Pris kr.
1	NAYAX UNI-T	Nayax Touch, inkl monteringsboks og Interfacekort/pulskabel. Styrer inntil 6 maskiner	16.000,-
		25% mva.	4.000,-
		Totalt inklusive mva.	**20.000,-**

- **Montering: 1.450,- eks mva per time. Materielle kostnader (eks kabel og kabelgater) kommer i tillegg.**
- **Systemlisens pr. mnd.: 175,-(1 tilkobling)/ 265,-(2-6 tilkoblinger) eks mva. pr. terminal (Service og supportavtale)**
- **Transaksjonsfee: 2% prosesseringsfee + 3-4% Visa- og Mastercardfee**
- **Ekstern antenne eller nettilkobling kan tilkomme dersom forholdene krever dette.**
- **Prisene forutsetter godkjent stikkontakt i nærheten av terminal.**

<u>Valgfritt tilbehør:</u>

- **VIPPS: QR kode 1. terminal: 990,- eks.mva (100,- eks mva pr påfølgende terminal)**
  2% prosseseringsfee + 1% Nayax fee
  0,35 øre/transaksjon + 1,75% VIPPS kostnad
- **BookHer reservasjon:**
  1.990,- eks mva per skjerm i vaskeriet. Evt montering tilkommer.
  299,- eks mva per måned per skjerm inkludert tilgang via app og nettside

Airwallet PRO300

Stk.	Artikkel nr.	Beskrivelse	Pris pr.maskin	Pris kr.
1	Airwallet	Airwallet PRO300 betalingsløsning. Appbasert. Tilkoblet 4 maskiner	3.500,-	14.000,-
		25% mva.		3.500,-
		Totalt inklusive mva.		**17.500,-**

- **Montering: 1.450,- eks mva per time. Evt. materielle kostnader kommer i tillegg.**
- **Månedspris: 220,- (mnd.fakt)/180,-(kvartal fakt)/160,-(årlig fakt.) eks mva. pr. tilkoblet enhet (Service og supportavtale)**
- **Ingen Transaksjonsgebyr**
- **Reservasjonssystem med låsing av maskin inkludert.**

Valgfritt tilbehør:

- **«Anton» Veggmontert betalingsterminal for kortbetaling: 16.500,- eks.mva.**
  - **Månedspris: 220,- (mnd.fakt)/180,-(årlig fakt.)/160,-(2-årig fakt.) /145,-(5-årig fakt.) eks mva. pr. enhet (Service og supportavtale)**
- **Prisene forutsetter godkjent stikkontakt i nærheten av terminal.**

SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER

Levering:	Etter avtale
Leveringsbetingelser:	Fritt etter tilbudet.
Betalingsbetingelser:	Netto pr. 15 dager.
Garanti:	ASKO og Industrielle maskiner: To- 2 år mot fabrikasjonsfeil. Semi-Industrielle maskiner, betalingssystem, reservasjonssystem og oppvaskmaskiner: Ett- 1 år mot fabrikasjonsfeil.

Disse tilbud gjelder i 30 dager. Vi tar forbehold om prisendring som følge av endring i import- og innkjøpskostnader.

Våre serviceteknikere betjener østlandsområdet. Utover dette benyttes våre samarbeidspartnere.

Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dere. Skulle det imidlertid oppstå flere spørsmål underveis, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
DSI Systemer AS

Thomas Bjur
Daglig Leder

E-post: Thomas@dsi.no

Mobil: 917 73 414
Tlf. 22 57 03 00

DSI Systemer A/S

Vaskerimaskiner – Betalingssystemer

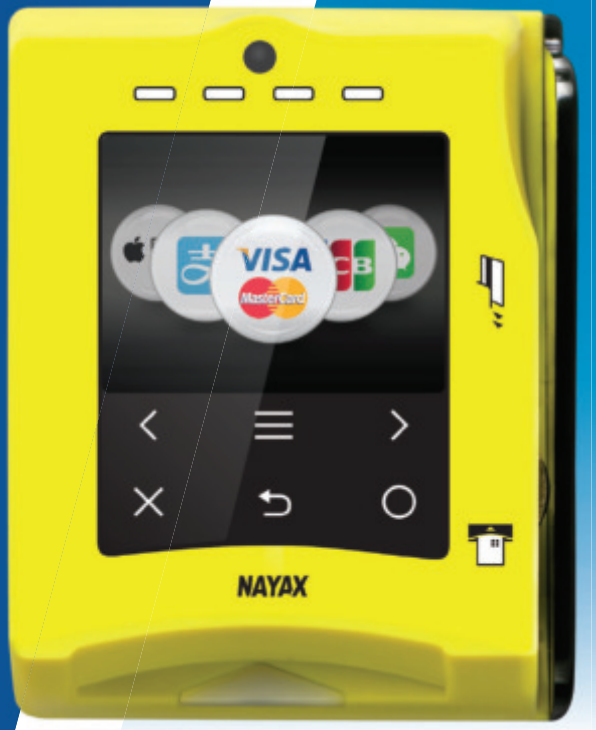
Kortleser og telemetri alt-i-ett

NAYAX VPOS Touch

En komplett betalingsløsning - ideell for selvbetjente automatiserte tjenester og varer.

Aksepterer alle typer kontaktløse betalinger og overfører data umiddelbart. 4G kommunikasjon

- Debet og kredittkort
- Betaling med mobil, kontaktløs betaling, forhåndsbetalte kort og løsninger for lukkede miljøer



VISA MasterCard EMVCo Pay pay SAMSUNG pay Monyx UnionPay 支付宝 ALIPAY WeChat Pay vipps

1 Del av en komplett løsning

- Sømløs integrering med telemetri, overvåking, styring og BI
- Overvåk maskiner i sanntid med oppdatert informasjon om alle aspekter av operasjonen
- Beholdning, overvåking, varsler og rapporter

2 Kommuniser med kundene dine

- Stemmeinteraksjon på lokalt språk
- Flerspråklig kommunikasjon
- Mobilbetaling og NFC
- Berøringsskjerm i farger som kan tilpasses

3 Viktige egenskaper

- Ekstra sikkerhet med Gorilla glass minimerer hærverk
- Kompatibel med FDA og EU-forskrifter
- Kan styre 1-6 enheter

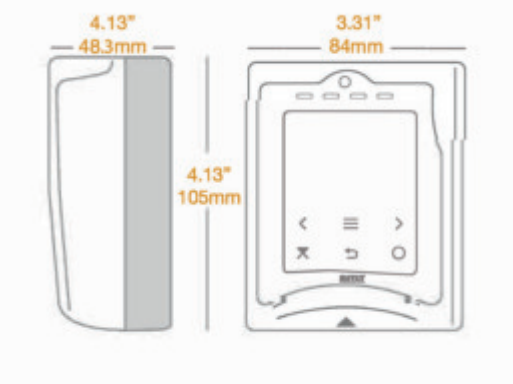
4 Enkelt å komme i gang

- Enkel å installere
- Fjernoppdatering av programvare
- Passer alle selvbetjente automatiserte tjenester og varer

DSI Systemer AS, Oluf Onsumsvei 9B, 0680 Oslo - Org.nr. 944 730 060
Tlf. 22 57 03 00 - e-post: marked@dsi.no - www.dsi.no

Teknisk informasjon

NAYAX VPOS Touch



Nayax VPOS Touch sikrer rask og effektiv betaling for selvbetjente automatiserte tjenester og varer.

Støttede betalingsordninger

Kontakt kort: EMV Level 1 + Level 2 - Sertifisert
Kontaktløs: EMV Level 1 - Sertifisert
Kontaktløs: EMV Level 2:
Visa PayWave EMV + Mag Stripe
MasterGard PayPass EMV + Mag Stripe
Magnetisk Stripe Kort: Tracks 1,2,3 - JIS li
Andre støttede kort: NFG, MIFARE, HID-iGlass, FeliGa
Støtte for betalingsapplikasjoner:
Globale og lokale omgivelser

Grensesnitt og styring

Kontrollerer logistikk og bruk av maskiner
I dvale modus til kort nærmer seg
Menynavigering og tekniske servicefunksjoner
Tilpasningsmuligheter i webadministrasjon
Berørings LCD skjerm i farger 2.4 inch IPS 320 x 240
+ 4 lysdioder+ ringelyd+ høytaler + 6 myke knapper
Strømforsyning: 12 Volt AC/DC - 36 Volt AC/DC
Sikkerhet: Support DES, 3DES, AES, RSA public key,
SHA1 algoritmer On-board SAM: EMV/HID support
RF kontaktløst grensesnitt: Frekvens - 13.56 MHz, MIFA-
RE, NFC, HID
Kamera 3M piksler
Mini USB (HosVDevice), Ethernet, Bluetooth, WiFi
Mikrofon
2 X RS232 grensenitt (RS232 eller TTL nivå håndterbart
gjennom programvare) 6 X Pulse inpuVoutput grensesnitt
+ 1 X pulse input (Inhibit)
2 X sensorer -åpen dør, temperatur sensor
3G Modem: GSM / GPRS / CDMA
MDB (+ DEX/ DDCMP) / Pulse /VCCS / ccTalk / JVMA

Fysiske dimensjoner

H	4.13 inches	105 mm
B	3.31 inches	84 mm
D	1.9 inches	48.3 mm
Vekt	8.11 ounces	230 grams

Overholdelse av regelverk

GE + FGG + RoHS
For bruk innendørs og utendørs
Beskyttet mot elektrostatisk utladning

Driftsforhold

Temperatur	-20°C - 55°C |	-22°F - 122°F
Luftfuktighet	25% - 95% (ikke kondenserende)	

Lagringsforhold

Temperatur	-30°C - 85°C |	-40°F -140°F
Luftfuktighet	25% - 95% (ikke kondenserende)	

Viktige egenskaper

ARM, Gortex 32-bits (M4 + M7)
System for sikkerhetskryptering: AES/DES
Ekstern flash 64 MB, SD Gard 4 GB, SD RAM 16 MB
Ekstra sikkerhet med Gorilla Glass
Støt- og vippedetektor
Overvåkning og varsling av strømbrudd
Dekorativt lys som viser åpning hvor kort settes inn

Standarder

ISO 7811 Magnetic Stripe Card
ISO 7816 Contact Smart Card, approved by EMVco
ISO 14443 Contactless Type A and B, approved by EMVco
ISO 15693 NFC
JIS X 6391-4 FeliCa

1273 A/S Brinken
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Johann Johannson	Adresse: Brinken 16 A E-postadresse: joh.johannson@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ingeborg Sæther	Adresse: Brinken 16 B E-postadresse: ingeborg.saether@online.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hege Molvik Pedersen	Adresse: Brinken 16 D E-postadresse: hegemp@gmail.com
Navn: Pål Tålos	Adresse: Brinken 16 C E-postadresse: paaltalos@gmail.com
Navn: Irene Wellmeier	Adresse: Brinken 16 D E-postadresse: irene.wellmeier@gmail.com
Navn: Philip Øvland	Adresse: Brinken 16 C E-postadresse: povland@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Johann Gaupen Berg	Adresse: Brinken 16 B E-postadresse: johannberg@outlook.com
Navn: Janicke Pedersen	Adresse: Brinken 16 B E-postadresse: jankapolani@yahoo.no

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kjersti Mæhlum-Lier	Adresse: Brinken 16 B
Navn: Thomas Wiborg	Adresse: Brinken 16 B
Navn: Marie Thrane	Adresse: Brinken 16 C

Dato: 20.03.24 I valgkomiteen for A/S Brinken

Marie Thrane, Thomas Nicolay Wiborg, Kjersti Mæhlum-Lier

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24
Selskapsnummer: 1273 **Selskapsnavn:** A/S Brinken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i A/S Brinken

Møtedato: 02.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kampen Bydelshus

Til stede: 25 aksjonærer, 2 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Johann Johannson.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Stefan Stensrud foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble

   Veronica Bjanger og Kjersti Mæhlum-Lier foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 160 000,-.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Dekorering av privat inngangsparti

Beskrivelse
Mit forslag henger sammen med ønsket om å kunne pynte ved døren ved juletider og å kunne henge ett bilde, plakatt eller annen dekorasjon på veggen ved døren når aksjeeier ønsker det. Kan dette bli vurdert også i sammenheng med brannsikkerhet i våre fellesarealer?

Saken er fremmet av

Iris Otte Thomsen 31.01.24 (16C - Leil. 4)

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke tillatte permanent oppheng eller oppbevaring av bilder, møbler m.m. i fellesområder, inkludert utenfor eget inngangsparti. Dette for å sikre etterlevelse av gjeldende brannforskrifter mtp. rømingsvei, estetisk kontinuitet, samt, minimere administrativt arbeid ved oppføring, vedlikehold og eventuelle uenigheter. Enkel, mindre og midlertidig høytidsdekorering som ikke etterlater merker, ikke er sjenerende for naboer og ikke utgjør noen brann- eller røykutviklingsrisiko godtas fortsatt inne rimelighetens grenser (julekrans o.l.).

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Hvis aksjeeier ønsker å kunne pynte ved sin inngangsdør, skal Aksjeeier kontakte vaktmester for å få skruen satt ordentlig varig i veggen og for å sikre veggen ikke skades.

Vedtak: Ikke vedtatt. 9 stemte for, 13 stemte mot.

8. Tillate hundehold ved endring av husordensreglene

Beskrivelse
Jeg ønsker å foreslå at det skal være lov å ha hund i borettslaget.

Saken er fremmet av

Silje Olausen 09.03.24 og Vasilisa 10.03.24

Styrets innstilling

Styrets stiller seg nøytrale til forslaget om å tillate hundehold gjennom endring av husordensreglene.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å foreslå at det skal være lov å ha hund i borettslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt. 5 stemte for, 17 stemte mot.

9. Motorisert dør inngang A

Beskrivelse
Jeg har følgende forslag til vårt årsmøte: Installere en motorisert døråpner med knapp ved metallporten til bakgården (nær inngang A) for å gjøre det komfortabelt for sykkelbrukere å gå gjennom døren med sykkelen.

Saken er fremmet av

Vasilisa Sayapina 15.03.2024

Styrets innstilling

Styrets innstilling er positiv (innenfor en total kostnadsramme på 25.000 kr for gjennomføring i 2024), hvis man finner en løsning som ikke hindrer gjennomkjøring for renovasjonslastebilen. Ved høyere totalkostnad er styrets innstilling å utsette til budsjettåret 2025.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Installere en motorisert døråpner med knapp ved metallporten til bakgården (nær inngang A) for å gjøre det komfortabelt for sykkelbrukere å gå gjennom døren med sykkelen.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

10. Alternativ avfallshentingsmetode

Beskrivelse
Undersøke alternativer for søppelbil ikke å komme inn til bakgården vår, eller bruke mindre plass. For øyeblikket er ca 2/3 av bakgården vår en snuplass for søppelbilen. Nabohuset som tilhører kommunen bruker tomten vår til å fjerne søppelet sitt og betaler oss en ubetydelig avgift. Så vidt jeg vet er avgiften ca 20 000 kr pr år. Det betyr at vi mister mulighetene til å bruke bakgården vår til fritid og rekreasjon, ikke minst har ikke nok plass til sykkelstativer. Et forslag til styret er å analysere situasjonen og enten innføre en betydelig økning i kompensasjonen for vår arealbruk eller gå ut av denne avtalen.

Saken er fremmet av

Vasilisa Sayapina 15.03.2024:

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er å fortsette dagens ordning. Dette da Brinken 2 ikke har andre muligheter til å få avfall hentet, samtidig som vi i Brinken 16 er avhengig av at lastebilen kan rygge inn i bakgården om vi ønsker å fortsette med dagens avfallsordning.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Undersøke alternativer for søppelbil ikke å komme inn til bakgården vår, eller bruke mindre plass

Vedtak: Ikke vedtatt.

11. Forbud mot røyking på fellesområder

Beskrivelse
Det ønskes å innføre forbud mot alle former for røyking, spesielt marijuana, i fellesområder og på balkonger.

Saken er fremmet av

Vasilisa Sayapina 15.03.24.:

Styrets innstilling

Styret har dessverre ikke lov til å vedtektsfeste forbud mot røyking på balkonger da dette går under "privat sfære" i lovens øyne, dette gjelder tobakk, marihuana og annen type røyking. En kan dog lage husordensregler mot røyking i fellesarealer og ved inngangspartier.

Styret sin innstilling er å innføre forbud mot alle former for røyking ved byggets inngangspartier, under vinduer og i innvendige fellesområder (inkl. sigaretter, e-sigaretter, mariuana m.m.).

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensregelsfeste forbud mot røyking i innvendige fellesområder (trappeoppganger, bodområder etc.), samt ved byggets utenvendige inngangspartier.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

12. Innmeldingsplikt korttidsutleie

Beskrivelse
Nytt punkt 3-3 i vedtektene: Det er tillatt med kortidsutleie i maksimalt 30 dager i året. Aksjeeier må melde fra til styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Saken er fremmet av

Ingeborg Sæther 18.03.24

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er positiv.

Nytt punkt 3-3 i vedtektene:

"I henhold til dagens lovgivning er det tillatt med kortidsutleie i borettslag i maksimalt 30 dager i året, før en må søke om tillatelse fra styret.

Aksjeeier må melde fra til styret og oppgi tidspunkt for hvert individuelle utleieforhold, dets varighet, leietaker og leietaker sin kontaktinfo, før leieforholdet starter."

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak vedtas

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

13. Betalingssystem vaskerom

Beskrivelse
Vaskerommet er i dag gratis å bruke, kostnadene for reparasjoner, strøm, utstyr, vedlikehold m.m. deles etter fordelingsnøkkelen på samtlige beboere, uavhengig av bruk.

Dagens reservasjonssystem fører ofte til reserverte, men ubenyttede maskiner under reservasjonstider, samt at en kun kan se- og registrere reservasjoner ved å fysisk besøke vaskerommet.

Innsender foreslår at det installeres et digitalt mobilbasert reserverings- og betalingssystem for å forenkle reservasjon og bruk, samt dekke inn kostnadene tilknyttet drift, vedlikehold og fornying av vaskemaskinene gjennom betaling for faktisk bruk av de ulike maskinene. Airwallet foreslås som førstevalg, med Nayax som alternativ løsning.

Foreslått Airwallet-løsning. Installasjonskostnad ca. 20.000,- ekskl. mva. Årlig driftskostnad 7.680,- ekskl mva. Foreslått pris per vask/tørk ved oppstart: 15,- (Se vedlegg for informasjon og tilbud på Airwallet og Naypax-system)

Saken er fremmet av

Innsendt styreleder 18.03.24

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Saken vedtas som fremlagt

Vedtak: Ikke vedtatt. 2 stemte for, 19 stemte mot.

14. Utbedring ventilasjon bad

Beskrivelse
Dette er en gjentagende sak som har vært opp på årsmøtet både i 2021 og 2022. Styret fikk ved forrige årsmøte gjennomslag for sin innstilling om en låneramme på 600.000 kr for å gjennomføre utbedrende tiltakt - skulle en tilstandsrapport vurdere at så var nødvendig og ville medføre betydelig bedring for de berørte. Styret valgte ila. 2023 å ikke benytte seg av lånerammen da det ikke ble ansett som økonomisk forsvarlig pga. større økninger i aksjelagets kostnader tilknyttet primært offentlige avgifter, oppvarmingskostnader og renteøkninger. Det underliggende problemet og utbedringsbehoved vedvarer dog. Samtidig er aksjeselskapet nå i en god økonomisk posisjon, samtidig som den eksterne og politiske økonomiske horisonten virker mer stabil, samtidig som det er tatt høyde for nåtidens oppvarmingskostnader i aksjelagets budsjett. Styret ønsker derfor å fornye og videreføre fjorårets vedtak til å gjelde for 2024 og 2025, slik at en har god tid til å få utført en grundig og uavhengig tilstandsrapport, tilbudsprosess og eventuell utbedring av anbefalt tiltak.

Styrets innstilling

Styret ønsker å få videreført sitt mandat fra fjorårets årsmøte til å gjennomføre en eventuell utbedring av byggets ventilasjonssystem. Styret ønsker dermed en forlengelse av lånerammen på 600 000 kroner for 2024 og 2025, for å gjennomføre eventuelle utbedringer (gitt at den uavhengige tilstandsvurderingen anbefaler dette). Hvis dette ikke er mulig å gjennomføre en eventuell utbedring innen denne gitte lånerammen så må det opp på en ny generalforsamling med tilbud å gjennomføre dette.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

15. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Johann Johannson foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Irene Wellmeier foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Philip Øvland foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Pål Tàlos foreslått.
Som styremedlem for 2 år ble Astrid Ulleland foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Hege Molvik Pedersen foreslått.

Vedtak: Irene Wellmeier, Pål Tàlos og Hege Molvik Pedersen ble valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Janicke Pedersen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Johann Gaupen Berg foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Philip Øvland foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Astrid Ulleland foreslått.

Vedtak: Jannicke Pedersen og Johann Gaupen Berg ble valgt.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Kjersti Mæhlum-Lier, Thomas Wiborg og Marie Thrane foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 21:20. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll
Navn: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne 1
Navn: Kjersti Mæhlum-Lier /s/

Protokollvitne 2
Navn: Veronica Bjanger /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Johann Johannson	2024-2025
Styremedlem	Ingeborg Sæther	2023-2025
Styremedlem	Irene Wellmeier	2024-2026
Styremedlem	Pål Tàlos	2024-2026
Styremedlem	Hege Molvik Pedersen	2024-2025
Varamedlem	Janicke Pedersen	2024-2025
Varamedlem	Johann Gaupen Berg	2024-2025
Valgkomite	Kjersti Mæhlum-Lier	2024-2025
Valgkomite	Thomas Wiborg	2024-2025
Valgkomite	Marie Thrane	2024-2025

VEDTEKTER
FOR AS BRINKEN
org.nr. 913 512 863

Revidert i generalforsamling 6. april 2006
Sist endret ved ordinær generalforsamling 2. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Brinken er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 105.600,- fordelt på 264 aksjer á kr 400,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Endringer i leiligheten ut over vedlikehold, for eksempel riving av vegger, krever styrets godkjennelse.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Styret har rett til å kreve referanser. Det skal også opplyses om det foreligger kommunal garanti eller garanti fra sosialkontor.

3-3
(1) I henhold til dagens lovgivning er det tillatt med kortidsutleie i borettslag i maksimalt 30 dager i året, før en må søke om tillatelse fra styret.

Aksjeeier må melde fra til styret og oppgi tidspunkt for hvert individuelle utleieforhold, dets varighet, leietaker og leietaker sin kontaktinfo, før leieforholdet starter.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17.
Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

HUSORDEN FOR A/S BRINKEN

Vedtatt på generalforsmaling 02.05.17
Sist endret ved ordinær generalforsamling 02.04.24

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.
Leiligheten og fellesrommene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.
Husordenen inneholder ikke bare plikter, men er også ment å skulle sikre ro, og hyggelige boforhold for alle som bor i gården.

Husordensregler

Husordenen er ment å skulle sikre ro, og hyggelige boforhold for alle som bor i gården. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten og fellesrommene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

1. Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Det er ikke tillat å sette opp skap, skostativ eller lignende utenfor inngangsdører eller i fellesareal. Etter avtale med styret kan det gis tillatelse til å sette fra seg barnevogn i B og C- oppgangene.

Parkering av motorkjøretøy er forbudt i portrom og i bakgård.

Vern om plenen og beplantningen. Bakgård skal ikke brukes til å lufte husdyr. Ikke mat fugler på balkong eller ut av vindu. Dette trekker rotter, mus og skadedyr til eiendommen. Beboere skal heller ikke kaste sneiper eller annet fra balkong eller vindu ned i bakgården eller på fortauet mot gata.

Balkonger, vinduer og trapperom må ikke brukes til risting av tøy og tepper.

Dersom man ønsker å forhøye rekkverket på balkongene med markiser e.l., skal styret på forhånd godkjenne valg av farge og stoff. Andre former for markiser er ikke tillatt, da det vil utgjøre et markant brudd med eksteriøret.

Inngangsdører, dører til kjeller og oppgangsdører til kjeller fra hagen, skal alltid være låst. Dørpumper skal ikke tas av eller settes ut av funksjon på annen måte. Slukk alltid lyset etter deg når du forlater kjelleren.

Bomberommet skal kun benyttes til lagring av sykler. Andre gjenstander som settes der, vil bli kjørt bort for beboers regning.

Beboere må ikke male på verandaenes frontplater og skillevegger. Ønsker man å male taket selv, må det gjøres i eksisterende farger og malingstype valgt av styret. Gulvet er behandlet med et spesielt belegg som krever forsiktig bruk. Sår i belegget fører vann ned i betongen – noe som igjen fører til korrosjon. Ønsker man å male balkonggulvet, må det gjøres i samråd med styret.

Det er forbud mot alle former for røyking ved byggets inngangspartier, under vinduer og i innvendige fellesområder (inkl. sigaretter, e-sigaretter, ulovlige rusmidler m.m.).

2. Ro i leilighetene.
Støy som kan forstyrre naboene må ikke forekomme i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00.

Vis spesielt hensyn i bruken av stereoanlegg, tv og radio.

Det oppfordres til bruk av nabovarsel ved støyende arbeid eller selskap.

Bruk av hammer, bor og lignende skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og mellom lørdag kl. 18.00 og mandag kl. 07.00.

Musikk øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra berørte naboer.

3. Husdyr

Det er ikke tillatt å holde husdyr i aksjeselskapet. Unntatt fra denne regel er:

a) førerhunder

b) innekatter

c) andre fugler/dyr som kan holdes innenfor leilighetens inngangsdør.

Etter søknad kan styret likevel samtykke i dyrehold dersom:

a) gode grunner taler for det og

b) dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

I de tilfeller styret gir dispensasjon fra hovedregelen om dyrehold, skal beboer følge de vilkår styret gir i det enkelte tilfelle. Det vises for øvrig til reglene om ro i gården i punkt 2.

4. Søppel og renhold
Alt søppel må pakkes godt inn før det kastes i sjakten med dobbelknute. Det skal ikke lekke væske eller annet.

Glass og metall skal aldri legges i sjakten, men tas med til innsamlingspunkter (grønne stasjoner). Vis hensyn til vaktmesteren og rennovasjonspersonalet som skal behandle søppelet.

Større kolli som skal kastes bringes direkte til søppelrommet i oppgang C. Her kan det oppbevares til beboer har bestilt bortkjøring. Dette skal gjøres på beboers regning.

Maling, oljet avfall eller glør må ALDRI kastes i sjakten. Luken til sjakten skal alltid være låst, grunnet lukt og brannfare.

5. Vaskeri og tørkeplass
Vaskeri og rulle brukes etter tur mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 på hverdager og lørdager etter bruk av bookingtavle. På søndager og helligdager er vasketiden kl. 12.00-22.00. Etter bruk skal maskinene tørkes av og eventuelt vannsøl på gulvet tørkes opp. Fjern lo fra slukene bak maskinene, samt i lofilteret til tørketrommel.

6. Bruk av varmt vann – oppvarming – lufting
Gården er tilknyttet fjernvarme. Sløs ikke, dette medfører økte utgifter og dermed høyere husleie. Radiatorer er i funksjon fra cirka15. september til 15. mai, avhengig av en gjennomsnittlig utetemperatur registrert av termostat. Gårdens beboere må selv sørge for eventuell oppvarming utover dette.

Reiser man bort over lengre tid om vinteren kan gjerne enkelte radiatorer slås av, men litt varme bør imidlertid være på for å hindre at rør eller annet fryser.

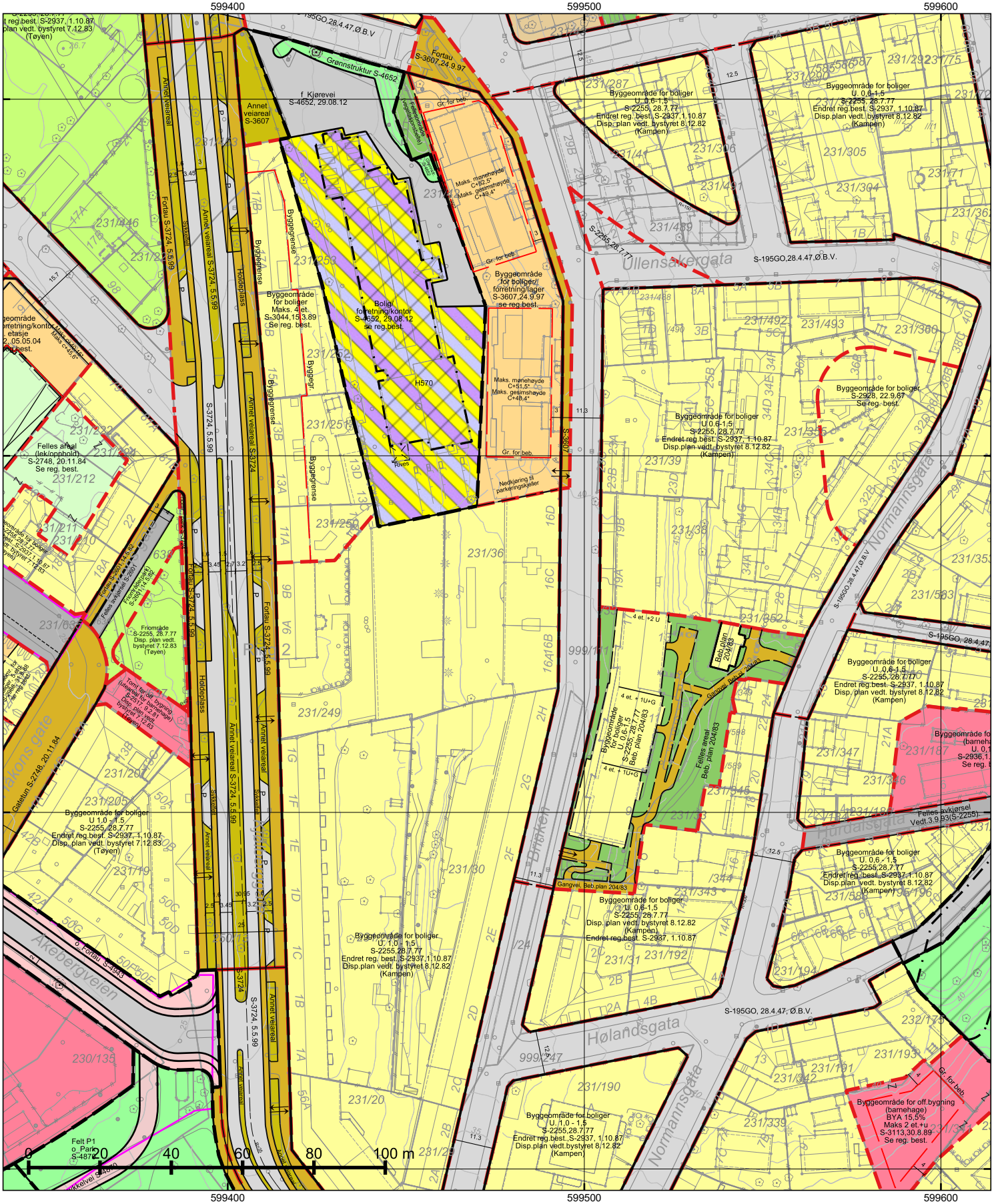
7. Veggdyrkontroll
Skulle uhellet være ute og man får muggsopp i leiligheten eller oppdager småkryp f.eks. i kjøkkenskapet, må det meldes omgående til styret. Beboerne må rette seg etter styrets pålegg og for egen regning bli kvitt problemet.

8. Oppslag og rundskriv fra styret
Oppslag eller rundskriv fra styret skal gjelde på samme måte som husordensregler forøvrig.

9. Luftekanaler
Det er ikke tillatt å ha mekanisk vifte på de innvendige luftekanalene (bad/kjøkken).

Beboere som ønsker vifte i leiligheten, må i stedet sørge for å føre luften ut, eller montere kullfiltervifte

FRA KOMMUNEN


599400
599500
599600
6642900
6642800
6642700
6642600
Ullensakergata
Normannsgata
Hølandsgata
Hurdalsgata
Akebergveien
Holdeplass
Brinken
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger for bolig/ forretning/ lager S-3607,24.9.97 se reg.best.
Bolig/ forretning/kontor S-4652, 29.08.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks. 4 et. S-3044,15.3.89 Se reg. best.
Byggeområde for boliger S-2928, 22.9.87 Se reg. best.
Byggeområde for off.bygning (barnehage) BYA 15,5% Maks 2 et.+u S-3113,30.8.89 Se reg. best.
Felles areal (lek/oppholds) S-2748, 20.11.84 Se reg. best.
Felles avkjørsel Vedt.3.9.93(S-2255)
Annet veiareal S-3607
Annet veiareal S-3724
Fortau S-3724, 5.5.99
Fortau S-3607,24.9.97
Grønnstruktur S-4652
f. Kjørevei S-4652, 29.08.12
Gr. for beb.
Maks. mønehøyde C+52.5 Maks. gesimshøyde C+49.4*
Maks. mønehøyde C+51.5 Maks. gesimshøyde C+48.4*
Maks. mønehøyde C+53.6* Maks. gesimshøyde C+50.6*
Byggegrense
Gangvei. Beb.plan 204/83
Bebplan 204/83
Felles areal Beb. plan 204/83
Nedkjøring til parkeringskjeller
Rampe
Rovies
H570
S-195GO,28.4.47,Ø.B.V.
S-195GO, 28.4.47
S-2255, 28.7.77
S-3724, 5.5.99
S-3724
S-3607
S-3607,24.9.97
S-4652
S-2748, 20.11.84
S-2937, 1.10.87
S-2255, 28.7.77
S-2928, 22.9.87
S-2936,1
S-3113,30.8.89
S-3044,15.3.89
S-2748, 20.11.84
S-2937, 1.10.87
S-2255, 28.7.77
S-2928, 22.9.87
S-3607,24.9.97
S-4652, 29.08.12
S-3724, 5.5.99
S-3724
S-3607
S-2255, 28.7.77
S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

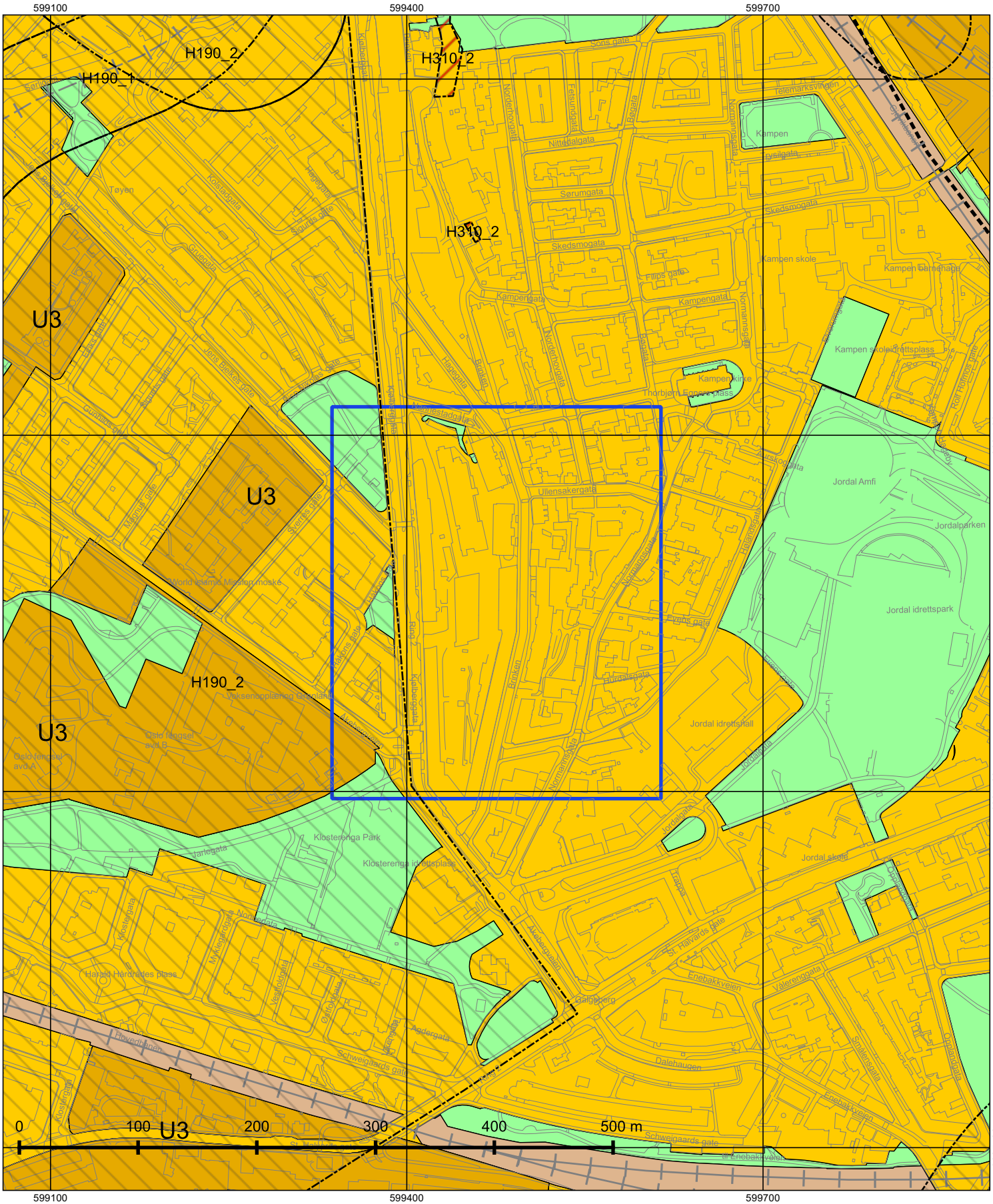
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326936/ 86505205
Adresse: BRINKEN 16C
Gnr/Bnr: 231/36

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326936/86505205
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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-2037,1.10.87 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, 20483, 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.

ATTESTER OG TEGNINGER

DET KONGELIGE
DEPARTEMENT FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

1 1

Jnr.2330/40 B.

Ordføreren i O s l o .

I henhold til §7 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 tillates - uansett denne lovs §89 p.2, jfr. bygningsvedtektene for Oslo - bygning oppført på Brinkens gate 16 i Oslo i samsvar med innsendt søknad og tegninger på de betingelser som er fastsatt av Oslo formannskap i møte den 25 september 1940.

Med dette bes vedkommende gjort kjent, jfr. hr. ordførerens skrivelse av 26 september 1940.

O s l o , den 9. oktober 1940.

Torvor Hustad

Fb186 1025/38

EH/JK
1435/40. Brinkens gate 16.

Sendes tilbake til herr Bygningssjefen.

Søknaden anbefales på de av brannstyret til byg-
ningsanmeldelsen knyttede betingelser, hvorav avskrift vedlegges.

Oslo Brannvesen den 6.september 1940.

kst.

Gjenpart.

OSLO BRANDSTYRE

1286

Ad brandv. j.nr. 2432/38. Anmeldt innredning av våningshus på matr. nr. 30 B, Brinkens gate.

Brandstyrets almindelige betingelser:

~~) Kjellernedganger i forbindelse med trapperum må innbygges ildsikkert med selvlukkende dører, som utføres ildsikre eller av hård tresort.~~

1) Dører merket rødt X på planene må gjøres ildsikre og selvlukkende.

~~) Døråpninger merket rød Y må sløifes.~~

~~) Lysåpninger merket rød Z må dekkes med ildsikkert glass i faste jernrammer.~~

2) Innvendige dører mot trapperum må i alle etasjer gjøres selvlukkende. Finerdører tillates ikke medmindre de er av godkjent konstruksjon.

3) Alle rum over 1. etasje må til enhver tid ha uhindret adgang til 2 trapper.

4) Trapperum som ikke har vindusåpning mot det fri, må forsynes med røkavtrekk godkjent av brandchefen.

~~) Vegger som på planene er merket med rød dobbeltstrek, må utføres~~ som ildfaste avdelingsvegger av minst 1 stens mur eller 10 cm. jernbetong og kun gis åpninger for ildsikre selvlukkende dører.

) Redningsbalkonger må anbringes i etasje som antydet med rødt på planer og opriss. Redningsbalkongenes gulver må utføres av jernbetong. Balkonger og terrasser må forsynes med solid rekkverk. Det må anordnes bekvem adkomst fra leilighetene til balkongene og terrassene.

5) Redningstau må anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

6) Kanaler som gjennembryter gulvene, må gis yttervanger av minst ½ stens mur eller 10 cm. betong. Kanaler fra W. C., bad og kjøkken tillates dog utført av minst 5 cm. jernbetong når hver kanal kun optar avtrekk fra en etasje og når det i det nevnte rum ikke finnes brennbar innredning (kjøkkenskap og benker undtatt).

7) I kjeller og på loft må innlegges tilstrekkelig elektrisk lys.

8) Vegger i loftboder må utføres av ubrennbart materiale.

Vend!

O. B. bl 4.5000. 11. 38. R. A.

HENRIK NISSEN, ARKITEKT
M. N. A. L.
KIRKEGT. 14–16
TELEFON 11860

OSLO 22.6.1940.

F2687

Byg. Gjelenavd. nr. 1028
mottatt 24 JUNI 1940 78

Til Arbeidsdepartementet.

Ad. Brinkensgate 16 (tidl nr.3ob)

Herved tillater jeg mig om å söke unntak fra § 89 2 og tillater mig å henvise til den approberte bygningsanmeldelse j.nr.1028/1938 ACV

Som det av vedlegte planer fremgår er der god forbindelse fra den ene leilighet til den annen over loggiane.

Forövrig er hele bygningen opfört ildfast i mur og betong.

Ærbödigst,

Henrik Nissen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Bygn.chef. J.-nr. 1028/38

Oslo 14/12-39

OSLO BRANDVESEN
Inn. 4211 15 DES 1939

Hr. brandchefen.

Herved anmodes om å få tilstillet erklæring fra vedkommende feiermester angående besiktigelse av de nytt opførte piper på matr.-nr. 30 B
Brinchmannsg. (Nytt nr. 16)

Herr

Byggningschefen i Oslo

1024/28

Rd. Brinkensgate 30 B.

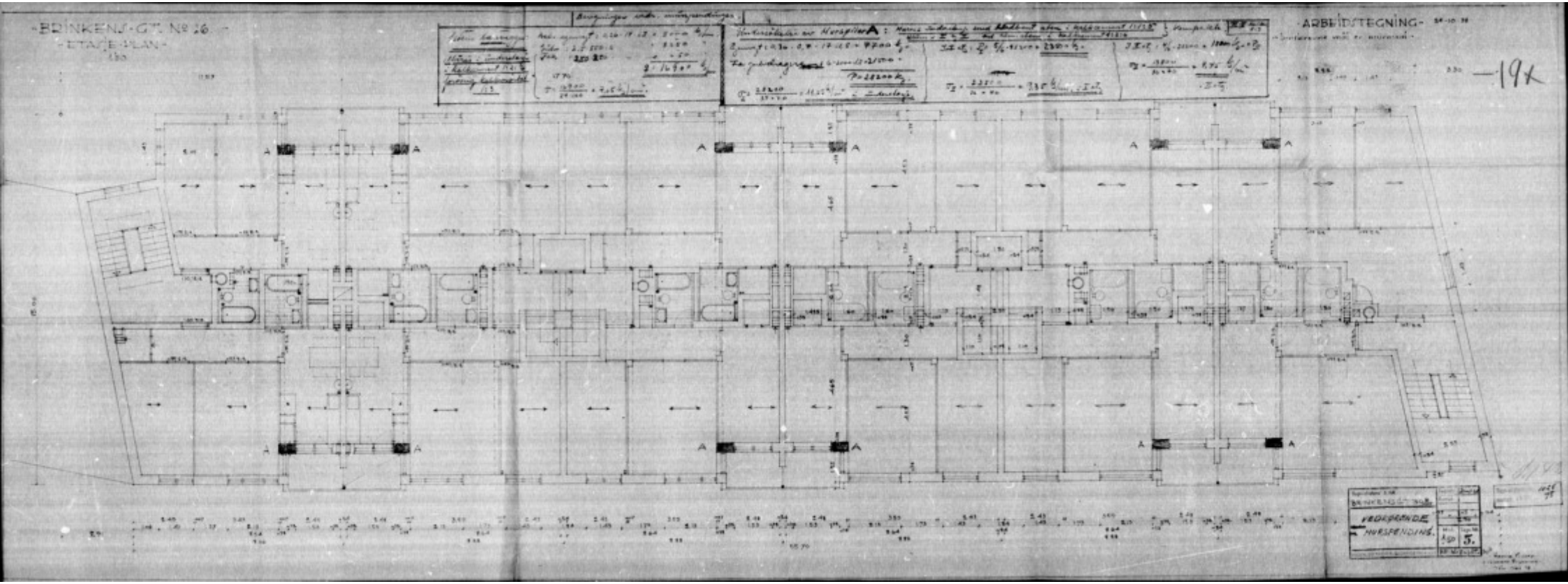
Jeg tillater mig herved å innsende beregninger og tegning ved. fundamentdragere.

Ærbødigst

Kr. Bjørndalen.

Adr. Lysakeveien 23.
Sandvika pr.

1528
88


-BRINKENS-GT. Nº 26-
-ETAGE-PLAN-
1:50
-ARBEJDSTEGNING-
-19K-
VEDRØRENDE
HUSFENDING.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 10 JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200810686-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 16 A-D	Eiendom:	231/36
Tiltakshaver:	AS Brinken 16 v/ Terje B. Grytten	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av byg. tek.inst.: Utskifting av sluk, røropplegg ifm. rehab. av våtrom

FERDIGATTEST - BRINKEN 16 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

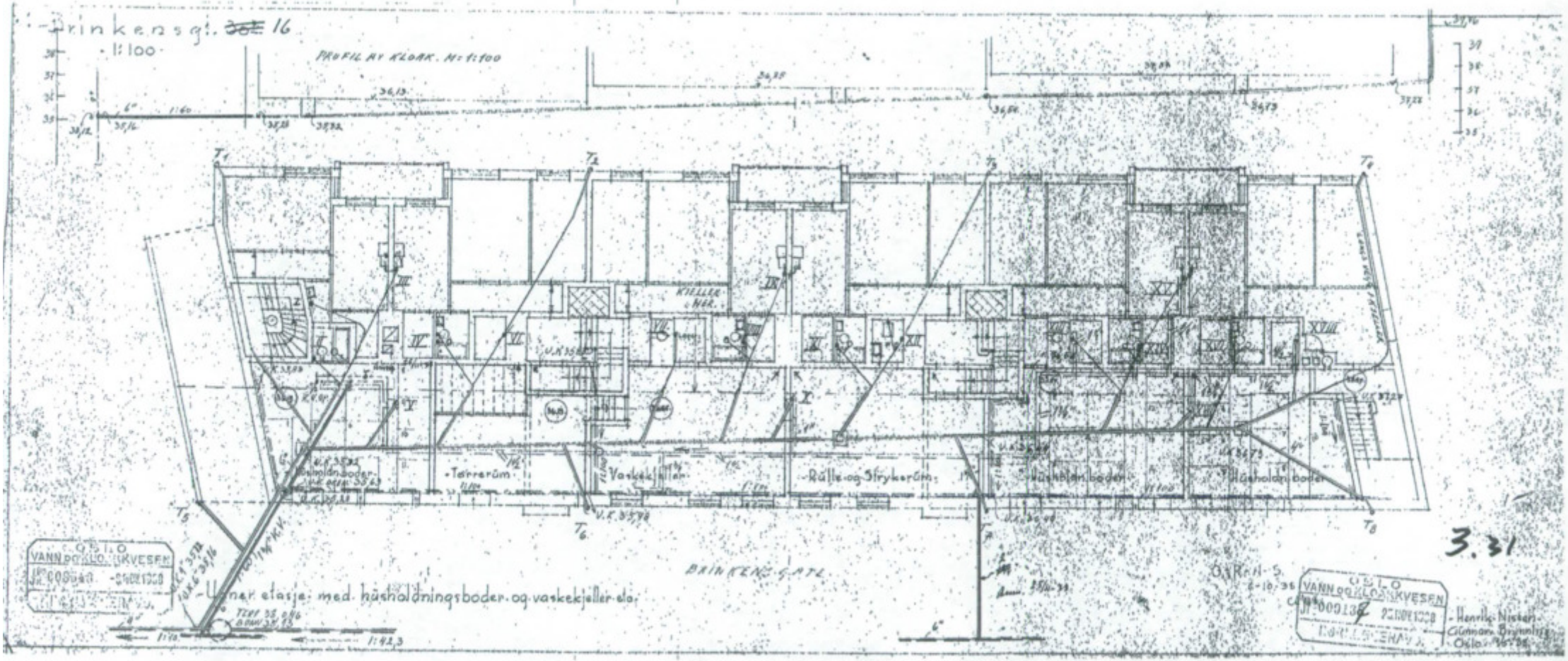
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

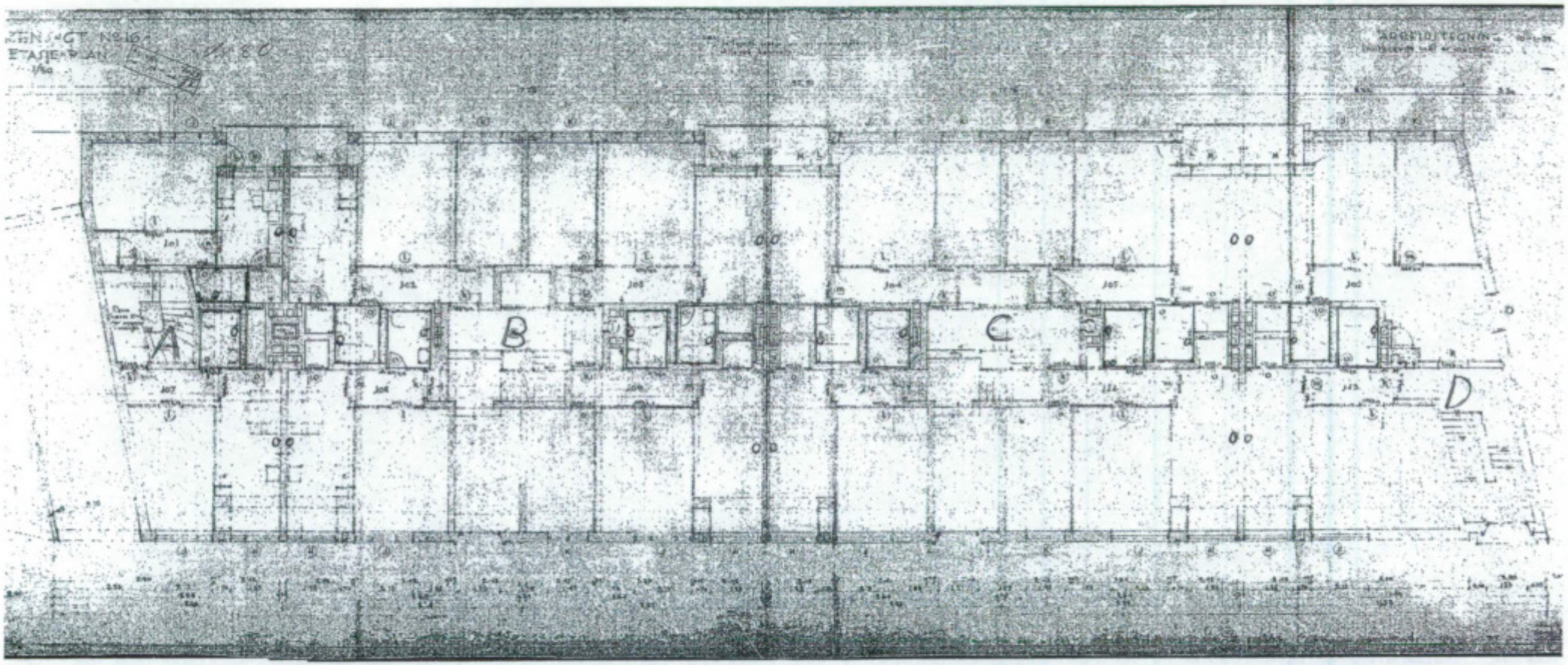
Kopi til: AS Brinken 16 v/ Terje B. Grytten, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



Øverste etasje med husholdningsboder og vaskekjeller etc.

3.31

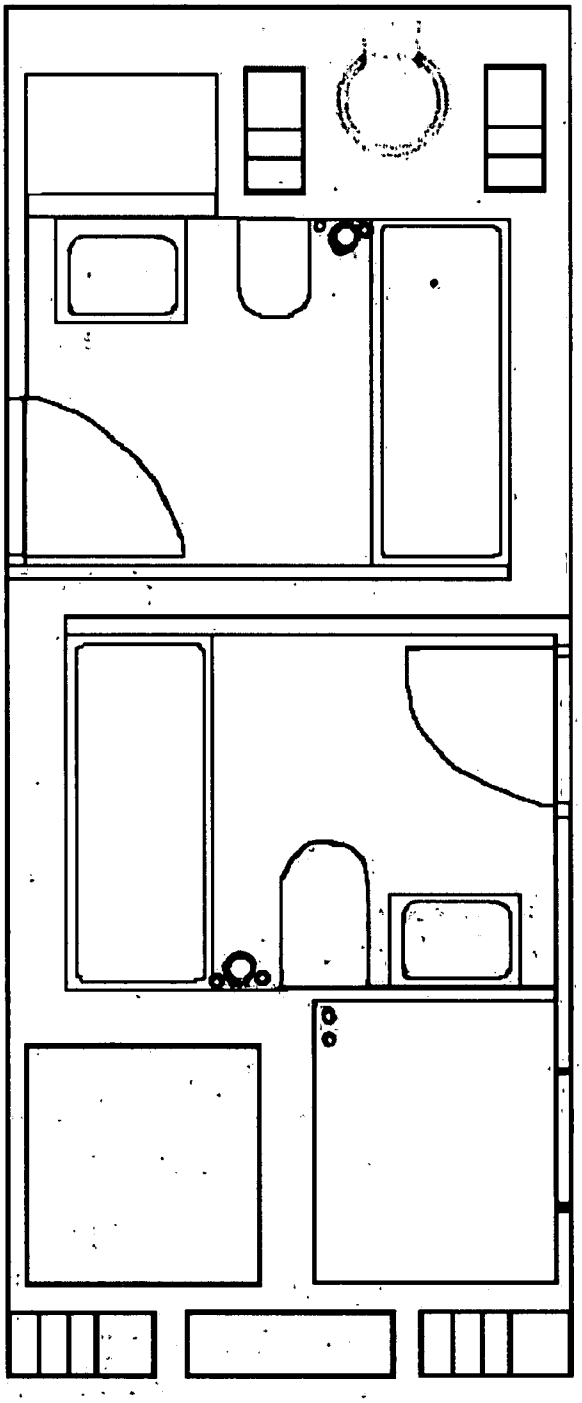
DÅRLIG ORIGINAL



GÅRUG ORIGINAL

SKISSE AV EKSISTERENDE PLANLØSNING

VISER EKSEMPEL PÅ EKSISTERENDE PLANLØSNING.



NB! IKKE I MÅLESTOKK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VINDU ENTREPRENØREN AS
Postboks 6479 , Etterstad
0605 OSLO

Dato: 30.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201600931-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 16 A - C	Eiendom:	231/36/0/0
Tiltakshaver:	AS Brinken	Adresse:	v/styreleder Ingeborg Sæther, Brinken 16, 0654 OSLO
Søker:	VINDU ENTREPRENØREN AS	Adresse:	Postboks 6479 , Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Brinken 16 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer og balkongdører mottatt 22.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201600931			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade øst - Brinken 16 A	1A-1501	30.11.2015	2/15
Fasade øst - Brinken 16 B	1A-1501	30.11.2015	2/16
Fasade øst - Brinken 16 C	1A-1501	30.11.2015	2/17
Fasade vest - Brinken 16 A	1A-1501	30.11.2015	2/18
Fasade vest - Brinken 16 B	1A-1501	30.11.2015	2/19
Fasade vest - Brinken 16 C	1A-1501	30.11.2015	2/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

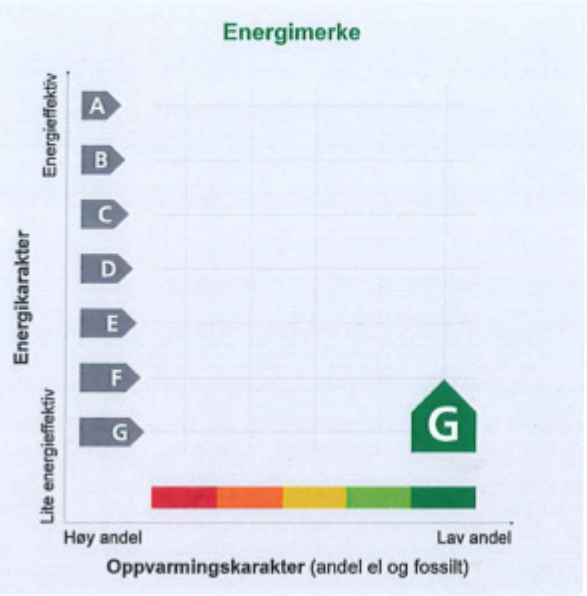
Kopi til:
AS Brinken, v/styreleder Ingeborg Sæther, Brinken 16, 0654 OSLO, ingeb55@online.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brinken 16 C
Postnr	0654
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80590407
Boligнr.	H0501
Merkenr.	A2021-1241031
Dato	23.03.2021



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brinken 16 C
Aksjebrevnr. 253-256 Orgnr. 913512863 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0009

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@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.

Notater