PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BRINKEN 25C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

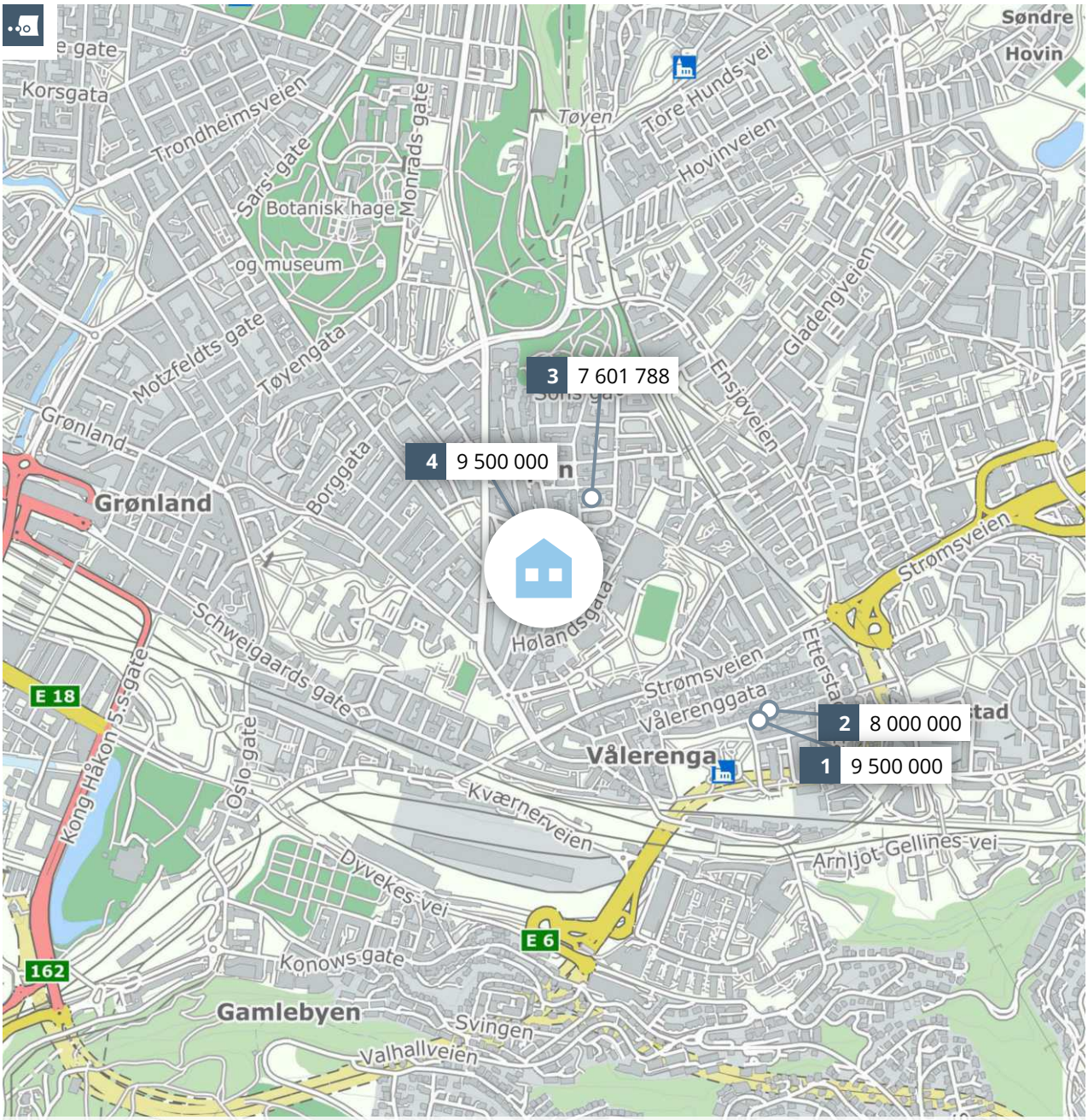
Informasjon fra forretningsfører -Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRINKEN 25 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 31.03.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brinken 25 C, 0654 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 231 BNR 39 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 7

Verdivurdert til

8 690 000

4 094	8 694 094	95 539
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 235 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	4 299
Formue	22 694
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Danmarks gate 27					08.12.2020	8 600 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**101 064**
	94 m²	1870	234 m²	2 sov							
2	Danmarks gate 32					29.01.2019	8 000 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**86 022**
	93 m²	1877	275 m²	2 sov							
3	Kampengata 19 B					15.12.2020	7 600 000	**7 600 000**	1 788	7 601 788	**98 725**
	77 m²	1875	384 m²	3 sov							
4	Brinken 25 B					23.10.2025	9 900 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**101 064**
	94 m²	1922	1 235 m²	2 sov							

Velkommen til Brinken 25C - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Her har vi gleden av å presentere en lys og romslig 4-roms leilighet med god takhøyde og en gjennomtenkt planløsning. Boligen oppleves luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og gir en god romfølelse i alle oppholdsrom.

Leiligheten byr på en romslig stue med peis og varmepumpe, åpen løsning mot kjøkken, tre gode soverom og et pent bad. I tillegg får du et separat praktisk toalettrom. Entréen er innbydende med flislagt gulv med varmekabler og fransk balkong.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som bidrar til et godt inneklima året rundt. Det medfølger vedtektsfestet bruksrett til parkeringsplass med el-billader.

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Kampen, tilbaketrukket i et rolig og etablert boligområde. Her bor du skjermet fra trafikk, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker, parker og servicetilbud.

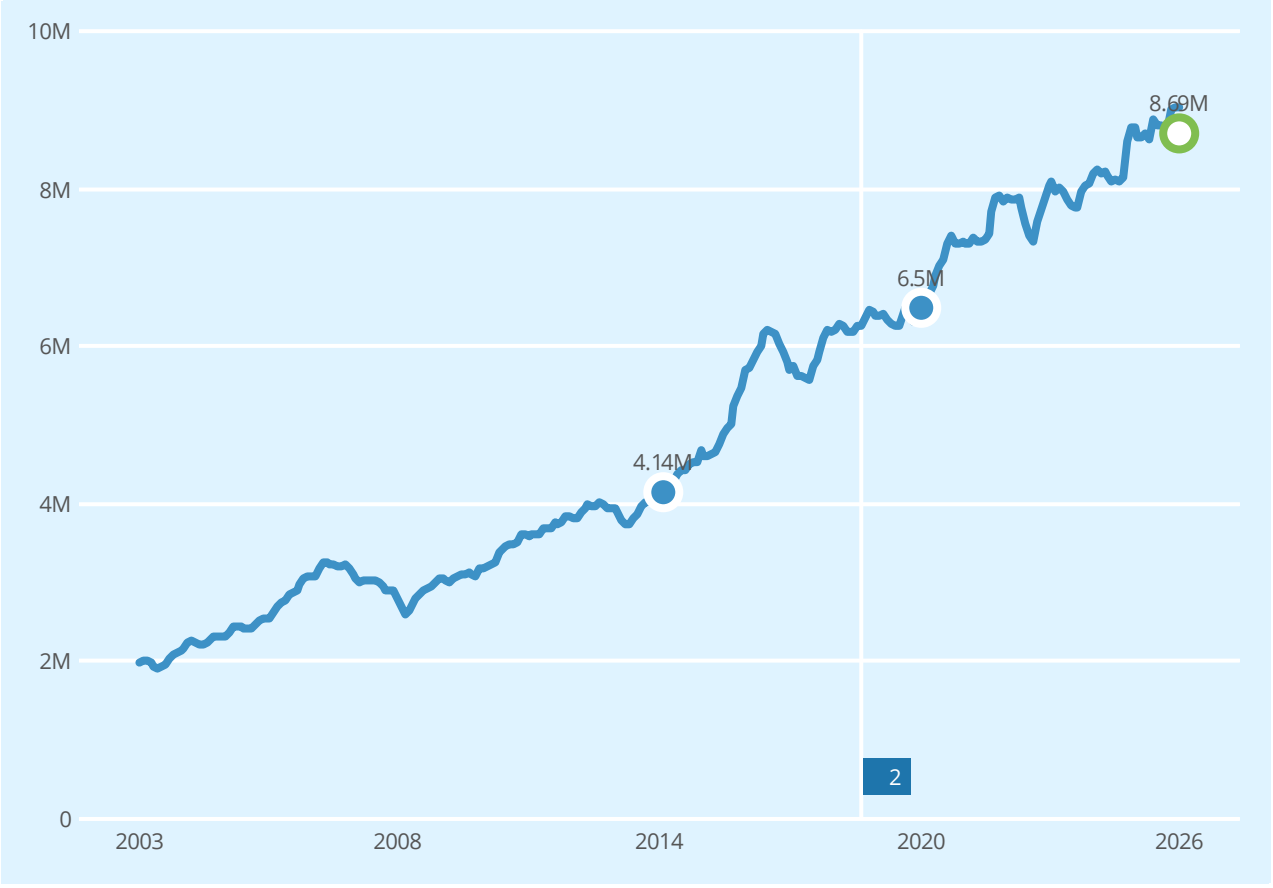
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2020	21.06.2020	15.10.2020	6 500 000	6 500 000	0	6 500 000	
28.08.2014	05.09.2014	02.12.2014	3 790 000	4 100 000	38 905	4 138 905	
06.10.2006		06.10.2006	-	1 000 000	-	1 000 000	3

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

Tomannsboliger til salgs i OSLO kommune nå

89
tomannsboliger til salgs

17.6M
17.1M
16 312 000 Prisantydning i snitt
15.6M
15.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Tomannsboliger solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

134
tomannsboliger solgt

12 332 000 Prisantydning i snitt
12 326 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

95 539 Brinken 25 C Totalpris 8 694 094

Brinken 25 C
0654 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1920
BRA:	91 m^2
BRA-i:	88 m^2
Rapportdato:	23.3.2026 (Gyldig til 23.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	8	0	3

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Brinken 25 C
0654 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41224

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 er satt med bakgrunn i alder på hoveddelen av vinduene og forventet vedlikeholdsbehov.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 er satt på grunn av bruksslitasje, tidligere lekkasjespor under vask, opplysning om lite fall på avløp samt manglende komfyrvakt og lekkasjesikrin
Kjøkken - Avtrekk	TG2 er satt på grunn av ukjent alder
Avløpsrør	TG2 er satt på grunn av registrert sen avrenning, eieropplysning om lite fall på avløp fra kjøkkenvask og begrenset dokumentasjon for avløpsrørene.
Vannledninger	TG2 er satt på grunn av manglende tydelig merking i fordelerskapet for vannledningene.
Varmtvannsbereder	TG2 er satt på grunn av manglende egen lekkasjesikring og manglende eget sluk i avdelingen der berederen er plassert, samt svakt fall mot sluk.
Våtrom - Overflater	TG2 er satt på grunn av registrert svakt fall.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt på grunn av registrert svakt fall og treg avrenning fra badekar. Badet har nådd ca. halve forventede levetiden.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er satt fordi konstruksjonen hadde begrensede inspeksjonsmuligheter og av HMS hensyn.
Varmesentral	TG-IU er satt på grunn av ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet, herunder manglende tilgang til utedel.
Våtrom - Fukt	TG-IU er satt fordi utførte målinger ikke gir tilstrekkelig sikkert vurderingsgrunnlag, og hulltaking fra tilstøtende rom ikke er gjennomført

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.3.2026	**23.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Christian Bernhard Holth Thorjussen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Trine Hollerud Odden**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert 27.03.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Følgende er notert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Totalrenovert 2016 (opplysning fra forrige eier)
Arbeid utført av TGE Managment

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Nei Ja
Beskrivelse Totalrenovert 2016 (opplysning fra forrige eier)

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Nei Ja
Beskrivelse Fuktmerker øverst på vegg i leilighet under. Dette forsvant etter vinduet på soverom ble utbedret med nye beslag.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Nei Ja
Beskrivelse I en annen del av bygget (Brinken 25A) har det vært lekkasje fra en vegg. Dette ble utbedret høsten 2025 av VF Entreprenør AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Byttet termostat for varmekabler i gang og på bad. Byttet en dimmer til lys på over kjøkkenbenk. Byttet spotter på toalettrom. Byttet elbillader på parkeringsplass, og installert overspenningsvern for elbillader. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Nei Ja
Beskrivelse Ja, det har vært offentlig kontroll av elektriske anlegget i sameiet og i leiligheter, tror det var i 2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Nei Ja
Beskrivelse Ladeboks Zaptec, 16 amp.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Nei Ja
Beskrivelse Ytterdør mot bakgård satt inn selv. Bytte av vaskemaskin og oppvaskmaskin utført selv.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Montert nye beslag og slamming av vegg ved naboleilighet som deler vegg med leiligheten.
Arbeid utført av VF Entreprenør AS

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Nei Ja
Beskrivelse Tilstandsrapport fra forrige eier.

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

Nei Ja
Beskrivelse Det foreligger bruksrett til parkeringsplass i henhold til sameiets vedtekter. Vedtektene er tinglyst og bruksretten følger seksjonen.

Tilleggskommentar
Avløpsrør fra kjøkkenvasken har lite fall, og krever derfor jevnlig vedlikehold ved bruk av avløpsåpner.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brinken 25 C, 0654 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**39**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1920**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i et opprinnelig industribygg fra 1920 som senere er ombygget til leiligheter. Bygningen er oppført over 2 etasjer. Fundamenter og gulvkonstruksjoner er utført i støpt betong, og grunnmurer er oppført i betong. Ytterveggene er oppført som skallmur i teglstein med slammet overflate. Bygningen har saltak med undertak av bord, tekket med stålplater. Leiligheten har innvendige gulv med parkett, flislagt gulv i gang med varmekabler. Flislagt bad og toalettrom. vegger med malte slette overflater og panelerte himlinger. Belysningen er utført som en kombinasjon av innfelte spotter og

øvrige lyspunkter.

Det foreligger fremlagt dokumentasjon på flere arbeider og oppgraderinger i boligen, herunder rehabilitering av bad i 2016, utskifting av termostater til varmekabler i entré og bad i 2022, installasjon av peisovn og stålpipe i 2023, utbedring av soveromsvindu i 2025 samt diverse elektriske arbeider i 2026, blant annet knyttet til elbil-lader og belysning.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**91**	**88** Romfordeling: Gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	**3** Romfordeling: Bod ved inngangsparti.	**0**	**0**
Totalt m²	**91**	**88**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.
Bod ved inngang er oppmålt med vanlig håndholdt laser og kan fravike noe.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører





Beskrivelse
Boligen har profilerte innerdører. Vinduer er i hovedsak utført med 2-lags isolerglass datomerket 2004. Balkongdør til fransk balkong er datomerket 2013. Isolert Inngangsdør. Det foreligger fremlagt dokumentasjon på utbedring av soveromsvindu i 2025, herunder blikkarbeider/beslag rundt vinduet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer med produksjonsår 2004 må anses å ha oppnådd en alder hvor slitasje, redusert isolasjonsevne og økt risiko for svekkelser i tetthet kan forekomme. Balkongdør fra 2013 er av nyere dato enn øvrige vinduer. Utbedringen av soveromsvindu i 2025 er et positivt tiltak, men endrer ikke den generelle aldersvurderingen av vinduene som helhet. Det må påregnes vedlikehold og gradvise oppgraderinger over tid.

Konsekvens
Alder og bruksslitasje kan medføre redusert funksjon, slitte overflater, svekket tetthet og økt behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og balkongdør bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll av tetthet, beslag og overflater. Eldre vinduer bør påregnes oppgradert eller skiftet ut etter hvert som tilstand og funksjon tilsier dette.

6.2 Takkonstruksjon og loft



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Beskrivelse
Bygningen har saltak med undertak av bord, tekket med stålplater. Takkonstruksjonen er utført som tett konstruksjon med kryploft over bad. Det er adkomst via inspeksjonsluke fra soverom. Ved begrenset innsyn ble det observert eldre isolasjon i konstruksjonen.

Vurdering
Konstruksjonen har begrensede inspeksjonsmuligheter. Ut fra tilgjengelige observasjoner er vurderingen basert på de deler av konstruksjonen som var synlige ved befaringen. Utvendig inspeksjon av taket lot seg heller ikke gjennomføre grunnet HMS-forhold. Øvrige deler av takkonstruksjonen er derfor ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens
Eventuelle avvik eller skader i ikke-synlige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn og foreta nærmere undersøkelser ved mistanke om lekkasje, fukt eller andre symptomer på svikt.

6.3 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har hvit, slett innredning fra IKEA med stålhåndtak og laminat benkeplate. Det er integrert komfyr og induksjonplatetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med direkte utkast. Det er registrert fuktmerker i kjøkkenskap under vask etter tidligere vannlekkasje. Eier opplyser at forholdet er utbedret. I egenerklæringsskjema opplyser eier videre at avløpsrør fra kjøkkenvask har lite fall, og derfor krever jevnlig vedlikehold ved bruk av avløpsåpner. Eier opllyser at det er en sprekk i utslagsvask og at det drypper om vasken er fylt med vann over lengre tid. Det anbefales bytte av vask grunnet funksjonssvikt.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår med bruksslitasje på innredning og laminat benkeplate. Det er en svakhet at det ikke er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/Waterguard. Registrerte fuktmerker i skap under vask viser at det tidligere har vært en lekkasjehendelse. Selv om eier opplyser at dette er utbedret, viser slike spor at området har vært fuktbelastet. Eieropplysning om lite fall på avløpsrør underbygger også at avløpsløsningen ikke er optimal, og dette kan gi økt risiko for treg avrenning og behov for vedlikehold.

Konsekvens
Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring gir en svakere sikkerhetsløsning enn dagens anbefalte standard. Lite fall på avløp kan medføre gjentatte driftsproblemer og behov for jevnlig vedlikehold. Tidligere lekkasje under vask gir økt oppmerksomhet rundt området og risiko for nye fuktutfordringer dersom avløpsforhold eller koblinger svikter på nytt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avløpsrør bør vurderes kontrollert og eventuelt utbedret dersom forholdene tilsier det. Det anbefales også å montere komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring ved kjøkkeninstallasjonene.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk

Det er montert kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk og direkte utkast til det fri. Ventilatoren har integrerte spotter/belysning. Alder er ukjent, men ventilatoren fremstår som noe eldre.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilatoren ble funksjonstestet ved enkel av/på-test under befaringen. Det ble ikke foretatt luftmengdemålinger eller nærmere kapasitetsmåling av avtrekket. På grunn av ukjent alder må det påregnes aldersmessig slitasje og et normalt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens
Redusert funksjon eller slitasje kan over tid gi svakere osoppfang og mindre effektiv bortledning av fukt og matos fra kjøkkensonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Ved redusert effekt, støy, svikt i belysning eller øvrige funksjonsavvik bør nærmere kontroll eller utskiftning vurderes.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Dagens bruk samsvarer med det godkjente tegningsgrunnlaget ifbm. bruksendring av gården i 2019.

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

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av gården med adresse Brinken 25 B-C i sin helhet fra næring til bolig den 10.09.2019. Takstmann har ikke funnet ferdigattest/ekspedisjonsdokument for oppføring av gården i kommunens saksinnsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har innvendige avløpsrør med tilknytning til kjøkken og bad i plast. Det foreligger ikke nærmere spesifisert rørleggerdokumentasjon for avløpsrørene i det fremlagte materialet. I fremlagt FDV-dokumentasjon for bad er EG Rør AS oppgitt som rørlegger, og det vises til egen dokumentasjon fra rørlegger det er fremlagt faktura. Eier opplyser i egenerklæringen at avløpsrør fra kjøkkenvask har lite fall og derfor krever jevnlig vedlikehold ved bruk av avløpsåpner. På befaringsdagen ble det registrert sen avrenning fra badekar på badet.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er fremlagt faktura på rørlegger, Eieropplysning om lite fall på avløpsrør fra kjøkkenvask samt registrert sen avrenning fra badekar på befaringsdagen indikerer at avløpssystemet ikke har optimal funksjon. Forholdet kan skyldes lite fall, delvis oppsamling av avleiringer eller behov for rens og vedlikehold.

Konsekvens
Redusert fall og sen avrenning kan medføre treg bortledning av vann, økt behov for vedlikehold og risiko for tilstopping. Over tid kan dette også gi økt risiko for lekkasje eller tilbakeslag dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp avløpssystemet med rens og vedlikehold. Dersom sen avrenning vedvarer, anbefales nærmere kontroll av avløpsføringer og fallforhold, samt eventuell utbedring ved behov.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

Beskrivelse
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på toalettrom. I fordelerskapet er det observert drenshull. Det foreligger ikke nærmere spesifisert rørleggerdokumentasjon men det er fremvist faktura. I fremlagt FDV-dokumentasjon for bad er EG Rør AS oppgitt som rørlegger, og det vises til egen dokumentasjon fra rørlegger, men det er kun fremvist faktura.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rør-i-rør-system er en vanlig og moderne løsning for skjulte vannføringer. Observert drenshull i fordelerskapet er positivt og i tråd med prinsippet for lekkasjevarsling ved eventuell svikt i innerrør. Det ble imidlertid ikke observert tydelig merking av rørene i skapet, noe som er en svakhet med tanke på oversikt, kontroll og senere vedlikehold.

Konsekvens
Mangelfull merking kan gjøre senere kontroll, feilsøking og vedlikehold mer krevende. Begrenset dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere utførelse og omfang av arbeider som er gjennomført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at rørføringer i fordelerskapet merkes tydelig for enklere identifikasjon ved kontroll og vedlikehold. Dersom ytterligere dokumentasjon foreligger, bør denne innhentes og oppbevares sammen med øvrig boligdokumentasjon.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg – oversikt over opplyste og dokumenterte arbeider

Det foreligger fremlagt dokumentasjon på flere elektriske arbeider utført etter opprinnelig byggeår. I forbindelse med badrehabiliteringen foreligger det dokumentasjon fra ABE AS / AB Entreprenør AS fra 2016, hvor det fremgår samsvarserklæring for ombygging/rehabilitering av anlegg ved Brinken 25 C. Dokumentasjonen er knyttet til arbeidene utført i forbindelse med badet.

Det foreligger videre samsvarserklæring fra H-I Elektro AS datert 29.02.2016 for opplegg til/montert kurs for utestikk, opplegg til/montert utestikk samt tilkobling til fellesanlegg.

Fra 2019 foreligger det samsvarserklæring fra H-I Elektro AS for el-installasjon iht. avtale, herunder opplegg/omlegging til belysning over kjøkkenbenk, stikkontakt, aluprofil og ledstripe over kjøkkenbenk, samt montering av ladestasjon.

Fra 2022 foreligger det dokumentasjon fra Kampen Installasjon AS for arbeid på varmekabler, hvor det er opplyst at det er montert ny termostat/regulator på bad samt ny termostat med gulvføler i entré. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

Fra 2026 foreligger det faktura og samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS for flere arbeider, herunder feilsøking av elbillader, skifte av defekt lader til ny Zaptec-lader, montering av overspenningsvern og måler, feilsøking av downlights på toalett med utskifting til nye LED-spotter og bytte av dimmer, samt feilsøking av dimmer til ledstripe på kjøkken.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?
Ja. Det er opplyst om og fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført i 2016, 2019, 2022 og 2026. Arbeidene omfatter blant annet badrehabilitering, utestikk, belysning og ledstripe ved kjøkken, ladestasjon/elbillader, utskifting av termostater til varmekabler, overspenningsvern samt utbedringer av downlights og dimmere.

Takstmannens rolle – elektrisk anlegg
Takstmannen foretar ikke kontrollmåling, demontering, belastningstest eller faglig kontroll av det elektriske anlegget. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av synlige og lett tilgjengelige installasjoner, samt gjennomgang av fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt av eier. Det utføres ikke el-faglig tilstandsvurdering utover dette, og skjulte feil, avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for nærmere kontroll av anleggets sikkerhet, utførelse eller forskriftsmessighet, må dette vurderes av registrert elektroinstallatør.

6.8 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Det er montert varmepumpe i stue. Produksjonsdato/alder er ukjent. Utedelen er ikke inspisert, da denne er plassert på tak i innkassing.

Vurdering
Varmepumpen ble registrert som en del av boligens tekniske installasjoner ved befaringen. På grunn av ukjent alder og begrenset tilgang til utedelen foreligger det et begrenset vurderingsgrunnlag for anleggets tilstand, utførelse og vedlikeholdstilstand. Det er ikke foretatt nærmere funksjonstesting, kapasitetsmåling eller teknisk kontroll av anlegget.

Konsekvens
Begrenset inspeksjonsmulighet og ukjent alder medfører at eventuelle avvik, slitasje eller vedlikeholdsbehov ikke kan avdekkes fullt ut ved ordinær befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente opplysninger om alder, servicehistorikk og eventuell dokumentasjon dersom dette foreligger. Ved redusert funksjon eller mistanke om feil bør anlegget kontrolleres av fagkyndig.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
195 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert på gulv i vaskerom/teknisk del. Berederen er fra 2014 og har en oppgitt kapasitet på 195 liter. Varmtvannsbereder er plassert i samme romdel som badet, men i egen vaske-/teknisk avdeling hvor også ventilasjonsaggregatet er plassert. Det er ikke observert eget sluk i denne avdelingen. Gulvet har et svakt fall mot sluk i tilstøtende våtromsdel.

Vurdering
Berederen er under 20 år gammel og har dermed ikke oppnådd en alder som i seg selv tilsier utskiftningsbehov. Det ble ikke observert tegn til lekkasje fra berederen på befaringsdagen. Det er imidlertid en svakhet at berederen ikke er plassert over eget sluk eller i et område med tydelig sikker bortledning av vann. Registrert svakt fall mot sluk gir en svakere løsning enn der bereder er plassert med direkte avrenning til sluk. Manglende egen lekkasjesikring rundt berederen vurderes også som en svakhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens
Ved eventuell lekkasje fra berederen eller tilhørende koblinger vil vann kunne få utilstrekkelig og treg bortledning, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av bereder og tilkoblinger. Det anbefales videre å vurdere lekkasjesikring og en løsning som gir tryggere bortledning av vann ved eventuell lekkasje.

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Eier opplyser at anlegget ble montert i 2019. Det foreligger montasjetegninger fra Systemair. Eier opplyser videre at det ikke er utført separat service på anlegget, men at filter på ventilasjonsaggregatet er byttet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyser å ha skiftet filter selv 2 ganger i året.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Vurdering
Balansert ventilasjon er en vanlig og funksjonell løsning for kontrollert luftutskifting i boligen.
Anlegget er av relativt nyere dato, og det foreligger dokumentasjon i form av montasjetegninger.
Det er opplyst at filter er byttet, men det foreligger ikke opplysninger om separat servicehistorikk.
Det er ikke foretatt luftmengdemålinger eller nærmere teknisk kontroll av anlegget ved befaringen.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagte gulv og vegger, og gulvet er utstyrt med varmekabler. Rommet er innredet med badekar med dusjløsning, vegghengt toalett, servantinnredning med toppmontert servant, høyskap samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert inspeksjonsluke ved badekar. Ved befaringen ble det registrert direkte avløp fra badekar, og det ble ikke observert sluk under badekaret. Badet er tilknyttet balansert ventilasjon. Det ble registrert liten spalte under dør, og ettermontert list under dør vurderes å kunne fjernes for å bedre lufttilførselen til rommet.

Det foreligger fremlagt dokumentasjon for rehabilitering av badet. I dokumentasjonen er TGE Management AS oppgitt som hovedentreprenør, EG Rør AS som rørlegger og AB Elektro AS som elektriker. Videre fremgår det av dokumentasjonen at gulv er utført med banemembran fra Protan festet til klemring, og at vegger er opplyst utført med våtromsplater, membranbånd og dispersjonsbasert flytende membran. Det fremgår også at produkter fra Schönox er benyttet. Arbeidene er dokumentert ferdigstilt i 2016.

Det foreligger også fremlagt elektrisk dokumentasjon fra 2016 i forbindelse med badrehabiliteringen, samt dokumentasjon på utskifting av termostat til varmekabler på bad i 2022.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vurdering
Ved befaringen ble det registrert svakt fall på gulv og treg avrenning fra badekar. Dette viser at avrenningsforholdene ikke er optimale. Inspeksjonsluke ved badekar er positivt med tanke på tilgjengelighet for kontroll av installasjoner. Det ble registrert drensåpning fra innkasset sisterne til vegghengt toalett, noe som gir mulighet for synliggjøring ved eventuell lekkasje fra sisterneløsningen. Hovedsluk under baderomsinnredning. Badet er ventilert via balansert ventilasjon, og lufttilførsel skjer via spalte under dør.

Det ble utført overflatesøk etter fukt. Målingene ga utslag i gule og røde nivåer. På befaringsdagen vurderes ikke disse utslagene å gi et sikkert bilde av reelle fuktnivåer, da varmekabler i gulvet antas å ha påvirket måleinstrumentet og måleresultatene.

Fremlagt dokumentasjon viser at badet er rehabilitert med dokumentert membranløsning. EG Rør AS er oppført som rørlegger, og at det i dokumentasjonen vises til egen dokumentasjon fra rørlegger, faktura er fremvist.

Konsekvens
Svakt fall og treg avrenning kan føre til treg bortledning av vann og økt behov for vedlikehold og rens. Manglende sluk under badekar gjør at eventuell lekkasje i dette området ikke nødvendigvis ledes direkte til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Avrenningsforholdene ved badekar bør følges opp, og det anbefales rens eller nærmere kontroll dersom treg avrenning vedvarer. Området ved badekar og øvrige installasjoner bør holdes under oppsyn. Eventuell ytterligere rørleggerdokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Det anbefales også å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Badet er rehabilitert, og det foreligger fremlagt dokumentasjon for utførelsen. Av dokumentasjonen fremgår det at gulvet er utført med banemembran fra Protan, festet til klemring ved sluk. Veggene er opplyst utført med våtromsplater, membranbånd og dispersjonsbasert flytende membran. Det er opplyst at produkter fra Schönox er benyttet i oppbygningen. Arbeidene er dokumentert ferdigstilt i 2016.

Ved befaringen ble det registrert sluk plassert under baderomsinnredningen. Vann fra badekar, ledes til dette sluket. Det ble registrert svakt fall på gulv og treg avrenning fra badekar.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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

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

Badet er rehabilitert, og det foreligger fremlagt dokumentasjon for utførelsen. Av dokumentasjonen fremgår det at gulvet er utført med banemembran fra Protan, festet til klemring ved sluk. Veggene er opplyst utført med våtromsplater, membranbånd og dispersjonsbasert flytende membran. Det er opplyst at produkter fra Schönox er benyttet i oppbygningen. Arbeidene er dokumentert ferdigstilt i 2016.

Ved befaringen ble det registrert sluk plassert under baderomsinnredningen. Vann fra badekar ledes til dette sluket. Det ble registrert svakt fall på gulv og treg avrenning fra badekar.

Vurdering
Fremlagt dokumentasjon er positiv og viser at badet er utført med dokumentert membranløsning og tettesjikt. Dette gir et bedre vurderingsgrunnlag enn der slik dokumentasjon ikke foreligger. Ved befaringen ble det registrert sluk under baderomsinnredningen hvor vann fra badekar, servant og vaskemaskin ledes. Det ble samtidig registrert svakt fall på gulvet og treg avrenning fra badekar, noe som viser at avrenningsforholdene ikke er optimale.

Membran og tettesjikt er fra 2016, og en del av forventet brukstid er benyttet, uten at badet av den grunn er å anse som et eldre våtrom med høy alder.

Konsekvens
Svakt fall og treg avrenning kan føre til treg bortledning av vann og økt behov for vedlikehold og rens. Dersom avrenningsforholdene forverres, kan dette gi økt belastning på overflater og våtrommet som helhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Avrenningsforholdene ved badekar bør følges opp, og det anbefales nærmere kontroll eller rens dersom treg avrenning vedvarer. Badet bør for øvrig brukes og vedlikeholdes med normal aktsomhet, og eventuelle symptomer på lekkasje eller svikt i våtromsløsningen bør undersøkes nærmere.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Fremlagt dokumentasjon viser at badet er utført med dokumentert membranløsning og tettesjikt. Dette gir et bedre vurderingsgrunnlag enn der slik dokumentasjon ikke foreligger. Ved befaringen ble det registrert sluk under baderomsinnredningen hvor vann fra badekar, servant og vaskemaskin ledes. Det ble samtidig registrert svakt fall på gulvet og treg avrenning fra badekar, noe som viser at avrenningsforholdene ikke er optimale.

Membran og tettesjikt er fra 2016, og en del av forventet brukstid er benyttet, uten at badet av den grunn er å anse som et eldre våtrom med høy alder.

Konsekvens
Svakt fall og treg avrenning kan føre til treg bortledning av vann og økt behov for vedlikehold og rens. Dersom avrenningsforholdene forverres, kan dette gi økt belastning på overflater og våtrommet som helhet.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ved befaringen ble badet registrert innredet med servantinnredning med toppmontert servant, høyskap, badekar med dusjløsning, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det ble også registrert drensåpning fra innkasset sisterne til vegghengt toalett.

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår som en ordinær og funksjonell løsning for rommets bruk. Drensåpning fra sisterne er en positiv detalj, da eventuell lekkasje fra sisterneløsningen lettere kan bli synliggjort. Det ble samtidig registrert treg avrenning fra badekar på befaringsdagen, noe som viser at avløpsforholdene ikke er optimale. Fremlagt PDF inneholder ikke nærmere spesifisert dokumentasjon for sanitærutstyret, men viser til egen dokumentasjon fra rørlegger som ikke er fremlagt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet er ventilert via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Ved befaringen ble det registrert liten spalte under dør, som bidrar til tilluft til rommet

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Balansert ventilasjon er en vanlig og funksjonell løsning for luftutskifting i våtrom. Det ble ikke registrert konkrete tegn til svikt i ventilasjonsløsningen ved befaringen. Spalten under dør fremstår som noe begrenset, noe som kan påvirke tilluft til rommet. Ettermontert list under dør vurderes å kunne fjernes for å bedre lufttilførselen. Det er ikke foretatt luftmengdemålinger eller nærmere funksjonskontroll av ventilasjonen ved befaringen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-IU

Beskrivelse
Det er utført overflatesøk etter fukt på badet. Målingene ga utslag i gule og røde nivåer ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt.

Vurdering
På befaringsdagen vurderes ikke de registrerte utslagene ved overflatesøk å gi et sikkert bilde av reelle fuktnivåer i konstruksjonen. Varmekabler i gulvet antas å ha påvirket måleinstrumentet og måleresultatene. Uten hulltaking eller annen nærmere undersøkelse av konstruksjonen foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å konkludere sikkert om skjulte fuktforhold.

Konsekvens
Eventuelle fuktforhold i skjulte konstruksjoner kan ikke verifiseres eller avkreftes fullt ut på bakgrunn av utført kontroll.

Anbefalte tiltak fukt

Ved mistanke om fukt, lekkasje eller andre symptomer på svikt anbefales nærmere undersøkelser med mer egnet kontrollmetode.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger fremlagt dokumentasjon for rehabilitering av badet. I dokumentasjonen er TGE Management AS oppgitt som hovedentreprenør, EG Rør AS som rørlegger og AB AS som elektriker. Det fremgår videre at gulvet er utført med banemembran fra Protan festet til klemring ved sluk, og at veggene er opplyst utført med våtromsplater, membranbånd og dispersjonsbasert flytende membran. Det fremgår også at produkter fra Schönox er benyttet. Arbeidene er dokumentert ferdigstilt i 2016. Det foreligger også elektrisk dokumentasjon knyttet til badrehabiliteringen, samt dokumentasjon på utskifting av termostat til varmekabler på bad i 2022.

Vurdering
Fremlagt dokumentasjon gir et bedre grunnlag for vurdering av badet enn der dokumentasjon ikke foreligger. Dokumentasjonen underbygger at badet er rehabilitert og viser oppbygning av membran- og tettesjiktsløsning samt hvilke foretak som har vært involvert. Det foreligger likevel ikke nærmere fremlagt rørleggerdokumentasjon utover en faktura fra rørlegger. Dokumentasjonsgrunnlaget vurderes derfor som delvis, men relevant for de arbeidene som er utført.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

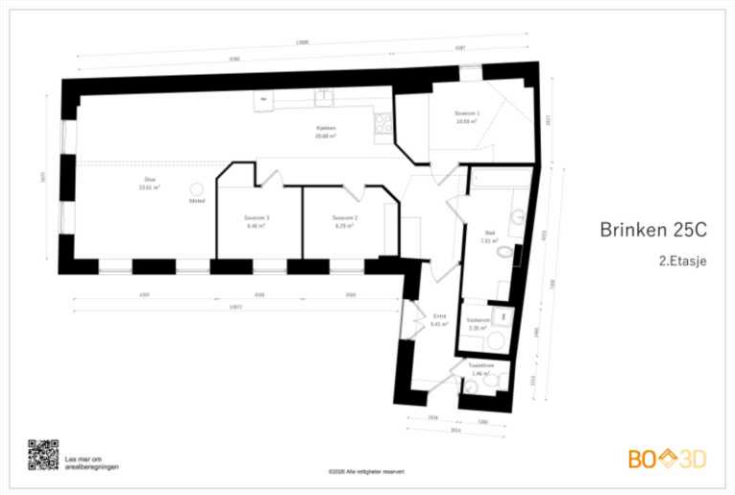
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260117

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian B H Thorjussen	Trine Hollerud Odden

Gateadresse
Brinken 25C

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81874121

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: 159260117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert 2016 (opplysning fra forrige eier)
Arbeid utført av	TGE Managment

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert 2016 (opplysning fra forrige eier)

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	Fuktmerker øverst på vegg i leilighet under. Dette forsvant etter vinduet på soverom ble utbedret med nye beslag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I en annen del av bygget (Brinken 25A) har det vært lekkasje fra en vegg. Dette ble utbedret høsten 2025 av VF Entreprenør AS.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet termostat for varmekabler i gang og på bad. Byttet en dimmer til lys på over kjøkkenbenk. Byttet spotter på toalettrom. Byttet elbillader på parkeringsplass, og installert overspenningsvern for elbillader.
Arbeid utført av	Kampen Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det har vært offentlig kontroll av elektriske anlegget i sameiet og i leiligheter, tror det var i 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks Zaptec, 16 amp.

Document reference: 159260117

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ytterdør mot bakgård satt inn selv. Bytte av vaskemaskin og oppvaskmaskin utført selv.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert nye beslag og slamming av vegg ved naboleilighet som deler vegg med leiligheten.

Arbeid utført av: VF Entreprenør AS

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: Tilstandsrapport fra forrige eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger bruksrett til parkeringsplass i henhold til sameiets vedtekter. Vedtektene er tinglyst og bruksretten følger seksjonen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260117

Tilleggskommentar

Avløpsrør fra kjøkkenvasken har lite fall, og krever derfor jevnlig vedlikehold ved bruk av avløpsåpner.

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: 159260117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Thorjussen	67740ce8052fb3cb5e536 0a2f0eba5b2d332e37c	27.03.2026 19:36:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Odden	9fc6339bac1e85b23494c 3f9d791accf41a90541	27.03.2026 19:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260117

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

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BRINKEN 23/25

Vedtatt i årsmøte
den 17. juni 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Sameiet Brinken 23/25**, og har gårdsnummer **231** og bruksnummer **39** i **Oslo** kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **08.05.2006.**

Sameiet består av **14** boligseksjoner **1** næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Med unntak av parkering (tilleggsdel) som reguleres under paragraf 2.7.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Herunder bilvask på oppstillingsplassen.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Eierne av snr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 ,11, 12, 13, 14 og 15 kan ikke motsette seg at det søkes ombygging fra næring til bolig for snr. 5. Styret skal medvirke med signatur i forbindelse med byggesøknaden og påfølgende reseksjonering. Eier av seksjon som søkes endret, skal bære kostnadene med byggesak og reseksjonering.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7. Parkering

Seksjon 1,3,5,6,7,8,9,10,11,12 og 15 (2 stk.) har rett til å parkere på sameiets fellesarealer. Parkering skal kun finne sted på oppmerkede oppstillingsplasser (se vedlegg).

Styret ved styrets leder har rett til å fjerne ulovlige eller feilparkerte biler på sameiets fellesarealer for eiers regning.

Bruksrett til oppstillingsplassen følger boligseksjonen. Bruksretten kan overdras andre seksjonseiere i Sameiet Brinken 23/25 uten at boligseksjonen overdras samtidig. Overdragelsen krever styrets godkjennelse. Det er styret som står ansvarlig for gjennomføring og som innhenter nødvendig bistand og kompetanse. Kostnadene skal fordeles med lik del mellom rettighetshaverne.

Utleie av bruksretten skal styregodkjennes og aksepteres kun internt i sameiet. Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Sameier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin oppstillingsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre. Bruk som er til sjenanse eller til trengsel for andre er ikke tillatt. Det er ikke lov å oppbevare avfall eller gods på parkeringsplassene. Styret har rett til å pålegge sameiere å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra plassen og fullmakt til å fjerne dette for eieres regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt på oppstillingsplassen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet tar eierskiftegebyr til forretningsfører ved kjøp/salg av enheter i sameiet. Dette er et gebyr styret tar for arbeidet som gjøres overfor megler, samt endre navnelister etc. og som belastes overdrageren av seksjon. Gebyret skal være fire ganger det som til enhver tid er gjeldende rettsgebyr.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, inkludert utskifting av sluk, vinduer og ytterdører tilknyttet egen leilighet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer inkludert møbler, blomsterbed samt fellesbygg (bygg 5: bensinstasjonen) innvendig og utvendig ved like. Dette gjelder altså alt fellesareal som ikke er en del av de enkelte byggene og seksjonene.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Utvendig vedlikehold av de enkelte byggene fordeles mellom seksjonseierne i de enkelte byggene:

Seksjonsnummer 1, 2, 3 og 4 er ansvarlig for vedlikehold av Brinken 23 A, B. C
Seksjonsnummer 5, 6, 7, 8 og 9 er ansvarlig for vedlikehold av Brinken 23D
Seksjonsnummer 10, 11 og 12 er ansvarlig for vedlikehold av Brinken 25B og 25C
Seksjonsnummer 13, 14 og 15 er ansvarlig for vedlikehold av Brinken 25A

Vedlikeholdsplikten til de enkelte byggene omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1 eller første to ledd av paragraf 5.2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader samt felles inngangsdør til bygg i 23D og 25C.

Vedlikeholdsplikten til det enkelte bygg omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Utgiftene til vedlikehold av bygg 5 (bensinstasjonen) fordeles 1/15 på hver seksjon.

Styrets har rett til å igangsette nødvendig vedlikehold hvis byggene ikke overholder sin vedlikeholdsplikt. Det gjeldende bygget er ansvarlig for å dekke kostandene i forbindelse med dette.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Alle fire byggene skal så godt det lar seg gjøre være representert i styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører skal ikke være del av styret.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet er ikke revisjonspliktig. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

For Sameiet Brinken 23/25

Stemmeperiode: 3. September 2025 – 10. September

Møtested: Microsoft forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christian Thorjussen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christian Thorjussen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Julie Kvalevaag-Holm foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 eiere
0 fullmakter

Totalt 8 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av tillitsvalgte

2.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Rein Jònsson ble foreslått som ekstern styreleder frem til neste ordinære årsmøte. Avtalt honorar per periode: Kr 50 000 Kr 720,- utover avtalt timeforbruk per periode. Dokumenteres med timeliste. Antatt timeantall per periode: 70 timer + inntil 10% overstigende antall timer

Vedtak:

Godkjent, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder: Rein Jònsson Valgt til: 2026

Styremedlem : Julie Kvalevaag-Holm Valgt til: 2027

Styremedlem : Marcus Erikson Valgt til: 2027

Styremedlem : Gunn Camilla Stang Valgt til: 2027

Varamedlem: Christian Thorjussen Valgt til: 2027

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

Christian Thorjussen
(signatur)

Protokollvitne:

Julie Kvalevaag-Holm
(signatur)

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET BRINKEN 23/25 Norge

Signert med E-signere

19-09-2025 14:02:28 UTC

Undertegner

Dato

Christian Thorjussen
Møteleder
christianbern@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.48.109.153

Signert med E-signere

19-09-2025 09:41:18 UTC

Undertegner

Dato

Julie Kvalevaag-Holm
Protokollvitne
jukvho@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Brinken 23/25

Orgnr: 990 800 669

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**202 552**	**282 025**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	76 247	-59 522
Avdrag lån	21 052	19 950
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**55 195**	**-79 472**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**257 747**	**202 552**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	289 325	251 588
Kortsiktig gjeld	31 578	49 036
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**257 747**	**202 552**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	482 172	412 332	484 704	500 068
Annen driftsrelatert inntekt		0	6 000	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**482 172**	**418 332**	**514 704**	**500 068**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		0	8 460	4 300	4 230
Styrehonorar		0	60 000	30 000	30 000
Forsikring		96 662	101 761	103 100	116 000
Forretningsførsel		40 093	37 716	40 100	41 500
Kommunale avgifter		154 708	133 973	157 000	176 800
Energi/fyring		33 125	36 230	36 600	32 700
Kabel-TV/internett		32 176	37 797	37 800	37 100
Vedlikehold		48 776	37 252	20 000	45 000
Andre driftskostnader	3	14 006	33 918	30 500	14 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**419 545**	**487 107**	**459 400**	**497 530**
DRIFTSRESULTAT		**62 627**	**-68 775**	**55 304**	**2 538**
Finansinntekter	4	26 193	22 126	9 000	10 200
Finanskostnader	5	12 572	12 873	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-13 621**	**-9 253**	**-9 000**	**-10 200**
Resultat		**76 247**	**-59 522**	**64 304**	**12 738**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	6	76 247	-59 522		
SUM DISPONERING		**76 247**	**-59 522**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Langsiktig lån beboer		48 324	57 576
Langsiktig lån beboer		65 411	76 811
Kundefordringer		-3 271	-3 208
Forskuddsbetalte kostnader	**7**	39 242	26 363
Bankinnskudd		139 619	94 046
SUM OMLØPSMIDLER		**289 325**	**251 588**
SUM EIENDELER		**289 325**	**251 588**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**6**	144 322	68 074
SUM EGENKAPITAL		**144 322**	**68 074**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**8**	113 425	134 477
SUM LANGSIKTIG GJELD		**113 425**	**134 477**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 045	31 731
Forskuddstrekk		0	12 540
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	4 230
Påløpt rente		534	536
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 578**	**49 036**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**289 325**	**251 588**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	446 892
Kabel-TV/Internett	35 280
	482 172

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen fremmed tjeneste	2 781
Kontingenter	1 953
Generalforsamling/årsmøte	1 000
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 271
Sum andre driftskostnader	**14 006**

NOTE 4 - FINANSINNTEKTER

Renteinntekt fra beboer	5 436
Renteinntekt fra beboer	7 440
Annen renteinntekt	3 126
Kundeutbytte forsikring	10 191
Sum finansinntekter	**26 193**

NOTE 5 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnader 1213.92.66135	5 501
Rentekostnader 1213.92.66127	7 072
Sum finanskostader	**12 572**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	68 074
Overført til/fra egenkapital	76 247
Opptjent egenkapital 31.12	**144 322**

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	39 064
Andre forskuddsbetalte kostnader	178
Sum forskuddsbetalte kostnader	**39 242**

NOTE 8 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1213.92.66135	1213.92.66127
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2020	2020
Løpetid	9 år og 4 mnd	9 år og 4 mnd
Innfrielseår	2029	2029
Rentesats (nominell)	8,80 %	8,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**67 117**	**88 965**
Lånesaldo 01.01	57 649	76 828
Avdrag i periode	9 230	11 823
Lånesaldo 31.12, Sum 113 425	**48 419**	**65 005**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Fredrik Simonsen
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET BRINKEN 23/25 990800669 Norge

Signert med Norsk BankID

31-03-2025 08:07:20 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Christian B H Thorjussen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-625267

Christian Thorjussen
Styreleder
christianbern@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.202.231.22

Signert med Norsk BankID

02-04-2025 08:16:43 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kenneth Vikse
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-818535

Kenneth Vikse
Styremedlem
kennethvikse@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 192.109.140.22

Signert med Norsk BankID

02-04-2025 07:53:42 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Nicolai Forsman Ludvigsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1913392

Nicolai Forsman Xia Ludvigsen
Styremedlem
nicolay.ludvigsen@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.247.249

Signert med Norsk BankID

21-03-2025 13:06:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ove Krister Siljan
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2253510

Ove Krister Siljan
Styremedlem
krister_siljan@yahoo.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.202.41.38

Møtereferat årsmøte Sameiet Brinken 23/25

Dato: 23. april 2025
Tid: 19:00 – 20:00
Sted: Kampen Bydelshus
Tilstede: Christian Thorjussen (styreleder), Kenneth Vikse (styremedlem), Nicolai Forsman Ludvigsen (styremedlem), Marcus Björn Olov Eriksson (eier), kjæreste (ikke stemmeberettiget), Kine Mariel Hoel Nymo (eier), Karin Miller (eier), Julie Kvalevaag-Holm (eier), Anton Jayanand Eliston (eier), Ronny Vidar Berg (eier), Åge Dag Bjarkøy (eier)

Protokollfører: Christian Thorjussen
Møteleder: Christian Thorjussen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styreleder presenterte årsregnskapet for 2024:

Disponible midler per 31.12.2024: 257 747 NOK (opp fra 202 552 NOK i 2023).

Årets resultat: +76 247 NOK (mot -59 522 NOK i 2023).

Driftsinntekter: 482 172 NOK, fra innkrevde felleskostnader.

Driftskostnader: 419 545 NOK, med største poster kommunale avgifter (154 708 NOK), forsikring (96 662 NOK), og vedlikehold (48 776 NOK).

Egenkapital: 144 322 NOK (opp fra 68 074 NOK).

Kommentar: Positivt resultat Sameiet har en sunn økonomi.

BUDSJETT FOR 2025

Styretleder presenterte hovedposter fra budsjett for 2025:

Felleskostnader: 500 068 NOK (opp fra 482 172 NOK i 2024).

Driftskostnader: 497 530 NOK, med økte kommunale avgifter (176 800 NOK) og forsikring (116 000 NOK).

Forventet resultat: +12 738 NOK.

Vedlikehold: Budsjettert til 45 000 NOK (opp fra 20 000 NOK)

Vedtak: Budsjettet for 2025 ble godkjent uten endringer

VEDLIKEHOLDSPLANER 2025

Planlagte tiltak 2025:

Hovedprioritet er utbedring av vannlekkasje fra nabogården i Brinken 25. Styreleder er i dialog med håndverker for å innhente tilbud. Denne utbedringen dekkes ikke av budsjetterte vedlikeholdsmidler på 45 000 NOK, og berørte enheter må forvente et ekstraordinært engangsbeløp for å dekke kostnadene. Ingen andre større prosjekter med innleid arbeid er planlagt for 2025.

Diskusjon: Karin Miller tok opp at østveggen i bygget kan trenge utbedring. Styreleder mente dette ikke bør prioriteres nå. Anton Jayanand Elliston foreslo at styret koordinerer og prioriterer etterisolering av enheter for å redusere energiforbruk og øke komfort.

Vedtak: Ingen vedtak fattet. Nytt styre oppfordres til å jobbe videre med forefallende vedlikehold. Enheter som ønsker etterisolering oppfordres til å innhente fagkunnskap og koordinere med aktuelle seksjoner. Styret orienteres om videre planer.

VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder:

Ingen kandidater meldte seg til vervet som styreleder.

Forslag: Innhente ekstern styreleder fra Solibo AS. Christian Thorjussen og Nicolai Forsman Ludvigsen kontakter Solibo for å innhente tilbud. Godtgjørelsen til styret vil i sin helhet gå til den eksterne styrelederen. Et revidert budsjett må utarbeides for å avsette midler til dette.

Valg av styremedlemmer:

Valgte styremedlemmer (forbehold valg av styreleder): Marcus Erikson, Gunn Camilla Stang, Julie Kvalevaag-Holm.

Forslag om å spør Kjersti Grymer om hun vil sitte i styret.

Valg av varamedlem:

Valgt varamedlem: Christian Thorjussen.

Vedtak: Dersom det ikke oppnås enighet om ekstern styreleder, skal det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge nytt styre.

INNKOMNE FORSLAG

Vanninntrenging i bod og nødvendige utbedringer

Sak: Seksjonseier Kine Nymo uttrykte frustrasjon over manglende lagringsplass i sin leilighet, da hun opplever at seksjonen i praksis ikke har tilgjengelige boder. Ifølge seksjonseier har sameiet ansvaret for å utbedre uteboden slik at det blir en tørr lagringsbod.

Styrets vurdering: Styreleder presiserte at leiligheten, i henhold til vedtatt planløsning (vedlagt), er utstyrt med to boder. Det ble understreket at en utebod, som er en tilleggsdel, ikke har samme standardkrav som et lagringsrom (bod). I henhold til eierseksjonsloven § 32 har seksjonseieren fullt økonomisk ansvar for vedlikehold og utbedringer av tilleggsdeler dvs. uteboden.

Diskusjon:

Kine Nymo påpekte at bodlagring i seksjonen ikke er gjennomført i praksis, og at det ikke finnes en funksjonell bod i hennes leilighet. Styreleder viste sympati og at alle enheter i følge krav fra Oslo kommune skal ha tilstrekkelig tørr lagringsplass (minimum 5 kvadratmeter).

Kine Nymo spurte om sameiet prinsipielt er imot at en fremtidig eier utbedrer uteboden til en standard som kvalifiserer til å søke om innlemmelse som boareal. Styreleder opplyste at det ikke er prinsipielle innvendinger, men at en slik endring krever styrets godkjenning og er søknadspliktig til kommunen. Betydelige utbedringer vil være nødvendige for å møte kravene til boareal.

Seksjonseieren og flere beboere ba om en skriftlig advokatvurdering fra Solibo AS for å avklare ansvarsforholdet for uteboder endelig. Styret informerte om at de allerede er i dialog med Solibo AS om saken. Avtroppende styreleder, Christian Thorjussen, skal opprettholde kontakten og følge opp. Det ble notert at en advokatvurdering vil medføre kostnader i form av advokathonorar, som må vurderes opp mot sameiets budsjett.

Styreleder foreslo å bygge en tørr lagringsbod i kjelleren i Brinken 23, til disposisjon for seksjonen. Dette vil løse mangelen på lagringsplass, og en slik bod kan bygges relativt enkelt gjennom dugnad.

V**edtak**: Ingen vedtak fattet. Nytt styre oppfordres til å samarbeide med Kine Nymo for å etablere en tørr lagringsbod i kjelleren i Brinken 23 innen rimelig tid, inkludert organisering av dugnad, avtale om økonomisk ansvar og utarbeidelse av en formell avtale om endring av bruksrett.

Oppgradering av uteområdet foran Brinken 23D

Sak: Kine Nymo foreslår å oppgradere uteområdet foran Brinken 23D for å skape et mer innbydende og funksjonelt fellesareal. Det nåværende området, preget av asfalt, gir et lite tiltalende estetisk uttrykk. Forslaget inkluderer:

Treplatting: For å gi et varmt, naturlig preg, egnet for sitteplasser og sosiale sammenkomster.

Småstein: For et stilrent, moderne uttrykk, god drenering og avgrensning fra parkeringsplassen.

Fordeler: Økt trivsel, bedre estetikk, mulighet for sosiale aktiviteter, økt eiendomsverdi og et trygt sted for barn å leke.

Gjennomføring: Tiltaket foreslås gjennomført på dugnad for å holde kostnadene lave.

Styrets vurdering:

Et oppgradert uteområde kan øke trivsel, og forbedre sameiets førsteinntrykk.

Mindre utbedringer på fellesareal kan godkjennes av styret innenfor budsjettet, men større tiltak krever årsmøtets godkjenning. Det virker på dette stadiet, at et årsmøtevedtak ikke er nødvendig så lenge utbedringer ikke vesentlig endrer bruk av fellesområder.

Styret støtter forslaget, men anbefaler videre utredning av:

- Konkrete forslag for utbedringer
- Grovt kostnadsoverslag
- Mulighet for gjennomføring på dugnad.

Det er nødvendig for at det nye styret skal prioritere dette opp mot andre vedlikeholdsbehov (jf. budsjett 2025: 45 000 NOK til vedlikehold av fellesareal).

Styret foreslår at det nye styret godkjenner utredning av tiltaket, med et konkret forslag inkludert budsjett og gjennomføringsplan.

Diskusjon:

Flere seksjonseiere uttrykte støtte til tiltaket og mener det bør gjennomføres. Styreleder mener at en treplatting vil være det beste og enkleste tiltaket.

Seksjonseier Åge Dag Bjarkøy motsatte seg fjerning av gjerdet utenfor sin enhet, da det fungerer som en buffer mot innsyn og parkerte biler. Det ble avklart at slike hensyn kan innarbeides i utbedringene.

Det ble understreket at styret har endelig beslutningsmyndighet over utbedringer av fellesareal.

Seksjonseiere tilknyttet Brinken 23D ble oppfordret til å samarbeide (for eksempel gjennom en dugnadskomité), da de vil ha mest nytte av oppgraderingen.

Vedtak: Ingen vedtak fattet. Årsmøtet oppfordrer seksjonseiere tilknyttet Brinken 23D, i samarbeid med styret, til å utrede forslaget videre og utarbeide et konkret forslag, inkludert kostnadsoverslag og dugnadsplan. Det bør også utarbeides en avtale om fordeling av

kostnader mellom sameiet og seksjonseiere, hvor seksjonseiere tilknyttet Brinken 23D forventes å dekke hoveddelen av kostnadene. Seksjonseiere tilknyttet Brinken 23D oppfordres til å bidra med organisering av en eventuell dugnad.

Vedlegg:

Regnskap 2024

Budsjett 2025

Vedtatt planløsning seksjon 6 (23D)

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET BRINKEN 23/25 Norge

Signert med E-signere

04-10-2025 06:49:13 UTC

Undertegner

Dato

Christian Thorjussen
Møteleder
christianbern@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 146.70.170.22

Signert med E-signere

22-09-2025 09:45:39 UTC

Undertegner

Dato

Julie Kvalevaag-Holm
Protokollvitne
jukvho@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.105.149

Referat fra ekstraordinært årsmøte

Tidspunkt: 4. juni 2025, kl. 19:00 – 19:10
Sted: Utenfor Brinken 25
Tilstede: Christian Thorjussen, Markus Eriksson, Marit Lauten, Julie Kvalevaag-Holm
Møteleder: Christian Thorjussen

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Sak 2: Valg av nytt styre

Forslag om å velge nytt styre, inkludert en ekstern styreleder.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det nye styret består av:

- **Styreleder (ekstern):** Heidi Gunvor Sønsthagen v/ Styreledercompagniet AS
- **Styremedlem:** Markus B. O. Eriksson
- **Styremedlem:** Julie Kvalevaag-Holm
- **Styremedlem**: Gunn Camilla Stang
- **Varamedlem**: Christian Thorjussen

Julie er styrets kontaktperson og overtar ansvaret for styrets epostkonto.

Christian Thorjussen
Referent

Christian Thorjussen
Møteleder

enova

Energiattest



Adresse **Brinken 25C, 0654 OSLO**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268866**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80590474**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 558 kWh**



Brinken 25C, 0654 OSLO

Detaljering

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

Brinken 25C, 0654 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Brinken 25C

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampen Linje 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	3 min 0.2 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 41 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen	3 min
Rema 1000 Jordal	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	7 min
Grønland Basar Vinmonopol	14 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Jordalhallen	5 min
SATS Kampen	9 min
CrossFit Gamlebyen	9 min

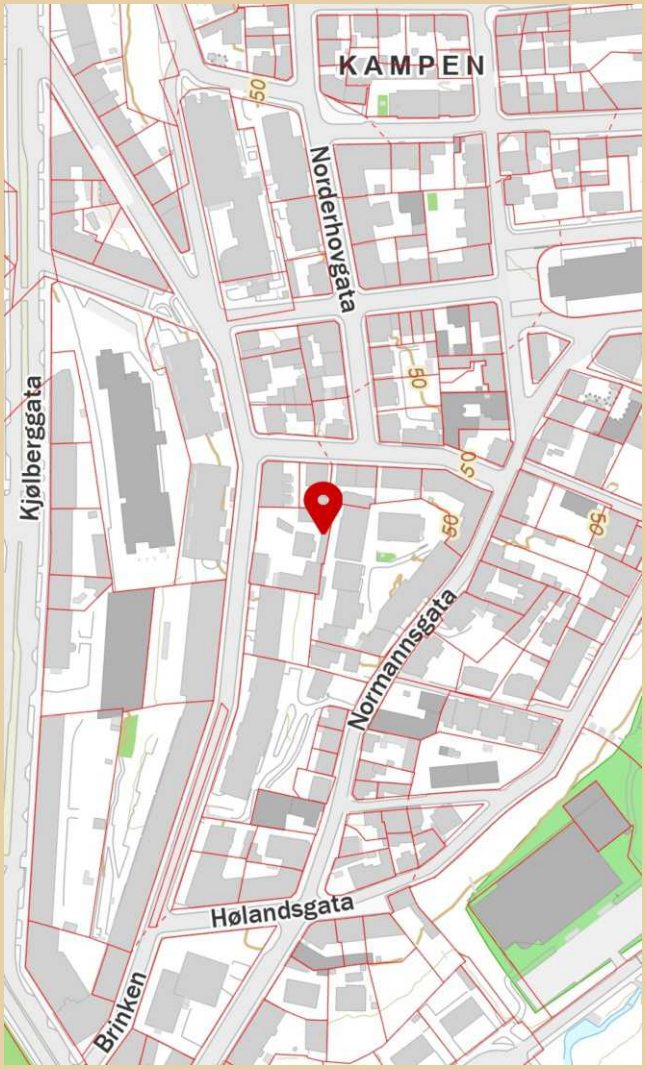
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

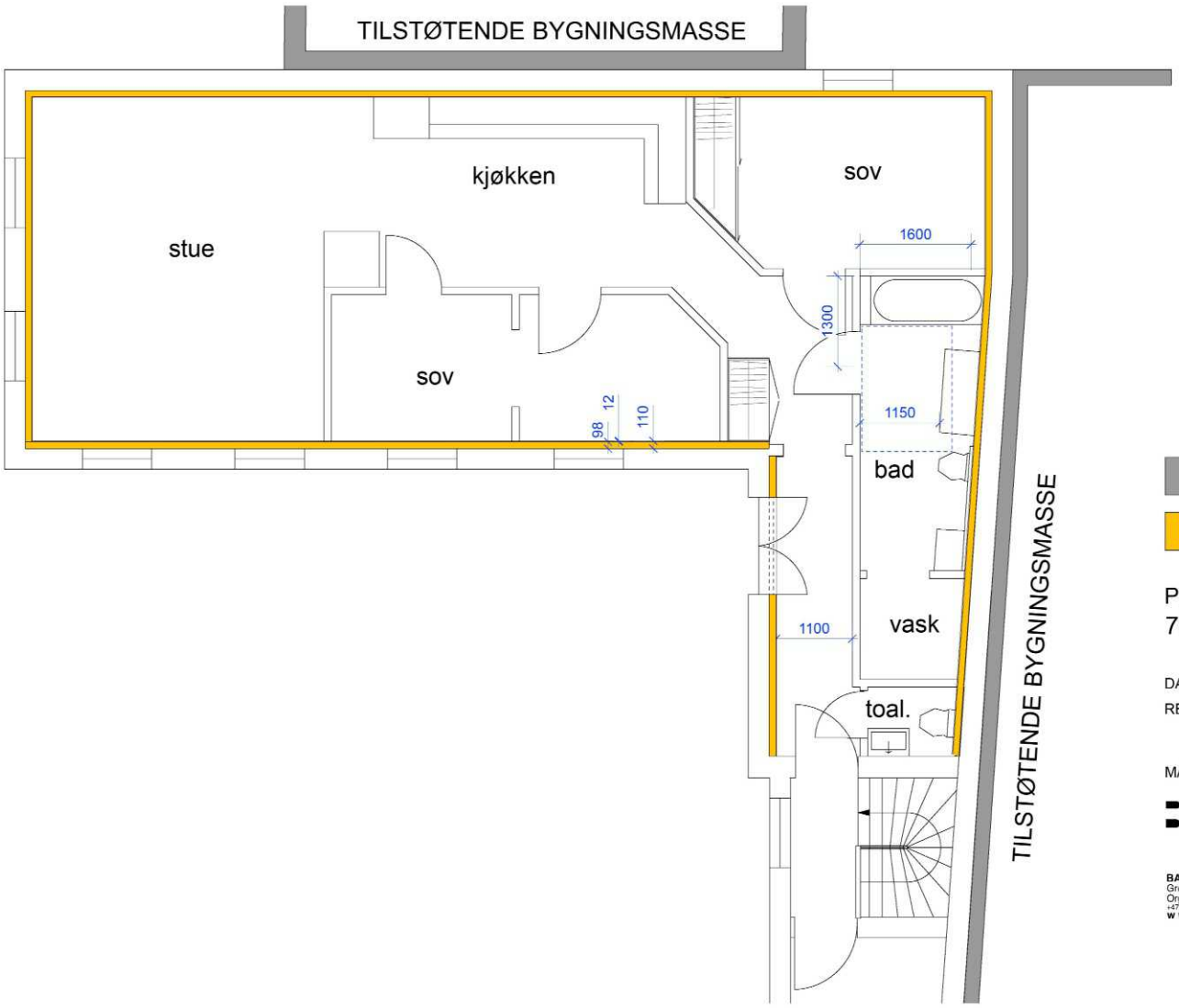
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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



TILSTØTENDE BYGN.MASSE

EKSISTERENDE INNVENDIG ETTERISOLERING

PLAN 2. ETASJE

79,7 m² BRA

DATO 28.11.17

REV. 02.11.18

MÅL 1:50 I A3-FORMAT

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B 0350 Oslo
Org.nr. NO 978 827 048
+47 22 11 03 00 post@baseark.no
www.baseark.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Dato: 02.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201504809-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tone Christine Hellem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23D	Eiendom:	231/39/0/0
Tiltakshaver:	KARIN ENGEBRETSEN	Adresse:	HØGDAVEIEN 33 D, 0680 OSLO
Søker:	BASE ARKITEKTER AS	Adresse:	Grønnegata 1B, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Brinken 23 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201504809			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		13.03.2015	1/12
Plan leilighet	A.005	02.09.2015	6/13

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.03.2016 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

KARIN ENGEBRETSEN, HØGDAVEIEN 33 D, 0680 OSLO, woodgirl@online.no

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 231 /39 /0 /0**

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80590431	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig	4	2	0	0	0	24.04.2009	N:6642797 Ø:599507	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H02	2	0	0	0	84	0
H01	2	0	0	0	84	0
sum	4	0	0	0	168	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030110894 BRINKEN 23 A	H0101	0	0	0	0	Bolig		231/39/0/2	24.04.2009
030110894 BRINKEN 23 A	H0102	0	0	0	0	Ikke godkjent bolig	Kjøkken	231/39/0/1	24.04.2009
030110894 BRINKEN 23 B	H0201	0	0	0	0	Bolig		231/39/0/4	24.04.2009
030110894 BRINKEN 23 C	H0201	0	0	0	0	Bolig		231/39/0/3	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1860	01.01.1860

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03012607014

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80590458	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	4	3	335	91	426	06.01.2011	N:6642792 Ø:599525	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H03	1	92	0	92	0	0
H02	2	159	0	159	0	0
H01	1	84	91	175	0	0
K01	0	0	0	0	170	0
sum	4	335	91	426	170	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030110894 BRINKEN 23 D	H0101	68	1	1	2	Bolig	Kjøkken	231/39/0/0	24.04.2009
030110894 BRINKEN 23 D	H0201	72	1	1	2	Bolig	Kjøkken	231/39/0/8	24.04.2009
030110894 BRINKEN 23 D	H0202	65	1	1	2	Bolig	Kjøkken	231/39/0/7	24.04.2009
030110894 BRINKEN 23 D	H0301	81	1	1	3	Bolig	Kjøkken	231/39/0/9	24.04.2009
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		231/39/0/5	24.04.2009
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		231/39/0/6	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1930	01.01.1930

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03012607018
Journalnummer	200609735
Journalnummer	1930/0101
Journalnummer	200611773

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO

Matrikkelenhet generell	Innredn.leilig.i del av H1.et.+ bruksendr.+ fasadeendr.++	200611773	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Bruksendr. til leiligheter i H2 og H3. Ferdigattest: 07.01.2009	200609735	01.01.0001

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG — **LINKER**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80590466	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig	3	2	0	0	0	24.04.2009	N:6642810 Ø:599526	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H02	0	0	0	0	84	0
H01	1	0	0	0	84	0
U01	2	0	0	0	0	0
sum	3	0	0	0	168	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030110894 BRINKEN 25 A	H0101	0	0	0	0	Bolig		231/39/0/15	24.04.2009
030110894 BRINKEN 25 A	U0101	0	0	0	0	Ikke godkjent bolig	Kjøkken	231/39/0/13	24.04.2009
030110894 BRINKEN 25 A	U0102	0	0	0	0	Ikke godkjent bolig	Kjøkken	231/39/0/14	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1860	01.01.1860

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03012607015

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG — **LINKER**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80590474	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	3	2	0	0	0	24.04.2009	N:6642823 Ø:599533	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H02	2	0	0	0	151	0
H01	1	0	0	0	151	0
sum	3	0	0	0	302	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030110894 BRINKEN 25 B	H0101	0	0	0	0	Bolig		231/39/0/10	24.04.2009
030110894 BRINKEN 25 C	H0201	0	0	0	0	Bolig		231/39/0/12	24.04.2009
030110894 BRINKEN 25 C	H0202	0	0	0	0	Ikke godkjent bolig	Kjøkken	231/39/0/11	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1922	01.01.1922

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03012607017

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG — **LINKER**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	GULLISTE

Bygning	81451745	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	0	0	0	24.04.2009	N:6642818 Ø:599518	PlanWeb

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030110894 BRINKEN 25 A		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		231/39/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Igangsettingstillatelse	01.01.1901	01.01.1901
Rammetillatelse	01.01.1901	01.01.1901
Tatt i bruk	23.11.1993	19.08.1996

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03012607016

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørlegger Espen Holum
Bjerregaards gate 49
0174 OSLO
eholum@online.no

Dato: 18 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200703950-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23D	Eiendom:	231/39
Tiltakshaver:	Steinar Møller	Adresse:	Solveien 112 B, 1162 OSLO
Søker:	Rørlegger Espen Holum	Adresse:	Bjerregaards gate 49, 0174 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NOR Prosjekt Consult AS
Sagveien 23 A, inng. 1
0458 OSLO
post@npc.no

Dato: 26 MARS 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200613681-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23	Eiendom:	231/39
Tiltakshaver:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom ANS	Adresse:	Bjerke, 2016 FROGNER
Søker:	NOR Prosjekt Consult AS	Adresse:	Sagveien 23 A, inng. 1, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BRINKEN 23

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
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger

Ø.D. 410/37

Ferdig attestert 17/9-1937 [illegible]

Ekspedisjons-Dokument

angående Fasadeforendr.

på matr.nr. 25 Brinkens gate

Innlevert 12.mars 1937 Attestert

Oversendes Østre D. til innstilling.

Oslo, den 13-3-1937

E. Strandrom

i. byn.

Ø/MS.
J.nr. 418/1937.

Ad: 25 Brinkensgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Den anmeldte fasadeforandring anbefales godkjent under forutsetning av at konstruksjonene er iorden.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 16.mars 1937.

H.B. Fun

Ad: matr.nr. 25 Brinkens gate.

Fasaderådet har i møte 19.ds. besluttet:

"Anbefales godkjent".

Oslo, den 19. mars 1937.

[illegible]
elv

E. Strandrom

Anmeldelsen godkjennes som innstillet.

Meddl. 20/3-37.

19/3-37

[illegible]
elv

Bgv. M. 24 X-36. 500.

25/7 1916.

BYGNINGSINSPEKTØREN
B.J.-No. 748
1917

1101/7

B.D.J. No. 356. 1917
Bilag.

Ferdig attestert 20/2 - 1924 B

Expeditions-Dokument

angaaende stald med vognskur og redboder

paa Matr.-No. 25 Brinkens gate

Indleveret 16de juni 1913 Attesteret 20/2-24

Ovensendes Hr. sundhetskommissær.
Kristiania 17de juni 1913.
Th. Broch.

339
1913.

Vedlagte regler for indredning av stalder maa befølges. Til opbevaring av staldgjødselen maa der anbringes til jernkasse, rasen maa nivelleres op over staldbygningens tak. Alle gaardsplodsen maa brolagges med utfuget, huggen gatesten eller gives et hermed jevngodt dække.
Kristiania sundhetskommission 19 juni 1913.

HELS. SUNDHETSKOMMISSIONS
J.No 693
1913
INGEN.OH

indk. 20/6 1913.

Overmaalet for bygningsplassen under foreliggende sak, bl. forøvrig overensstemmende med tegningen, er stridende mot Lov av 16/5 1913 dens § 29 nr. 2 og må forandres saaledes, at fortovsbygningen maa der ikke gives tillatelse for. Saaledes indstilles saken til forandring.
Kristiania, 25 Juni 1913
for Ingeniørvæsenet

OSLO·KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
~~25 Brinkens gt.~~	~~25 Brinkens gt.~~	~~57/594~~

Byggherre
Olai Michelsen,
Brinkens gt. 25.
Oslo.

Ansvarshavende
Tømrerm.Asbj.Berg,
Bærumsv.135,Jar.

Dato 28/10-1957.

Arbeidets art
Ny trapp og innredn. bad i 2.etasje

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

E. Halvorsen
E.Halvorsen
Bygningsinspektør

K.Regbo

ANMELDELSE. Ø.D.

Tegning

BYGNINGSKONTORET B.J. No. 1758/37 OSLO

Ferdig attestert 11/6-1942 D

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Innr. mineralvannfabrikk

på matr.nr. 25 Brinkens gate

Innlevert 8. okt. 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 9-10-1937

GM/VW.

Ad: 25 Brinkensgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Veggene og taket må settes i jevn, glatt stand og oljemales. Rummet må gis en lysflate av minst 1/10 av gulvflaten og forsynes med vindu som kan åpnes. Sjalusiventilen må utskiftes i begge piper med ventil med full åpning. Veggene må isoleres fra terreng ved area eller ved å fjerne terrenget, hvor gulvet ligger for lavt. Trådglasset må utskiftes med klart glass.

Oslo helseråd den 23. oktober 1937.

Efter bemyndigelse

Bygningskontoret mottatt 25 OKT. 1937

Q.d. til innstilling.

Oslo 25. okt. 1937.

Bgv. bl. 26 VIII-37. 6000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Base Arkitekter AS
Akersbakken 12
0172 OSLO
merete@baseark.no

Dato: 07012009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609735-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23D	Eiendom:	231/39/0/0
Tiltakshaver:	Steinar Møller	Adresse:	Solveien 112 B, 1162 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BRINKEN 23 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 22.02.2007

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Steinar Møller, Solveien 112 B, 1162 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEISMAKERN AS
Røykenveien 284B
1389 HEGGEDAL

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201411936-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 24.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23D	Eiendom:	231/39/0/0
Tiltakshaver:	KARIN MILLER	Adresse:	BRINKEN 23 D, 0654 OSLO
Søker:	PEISMAKERN AS	Adresse:	Røykenveien 284B, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BRINKEN 23 D

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 15.10.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201411936			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og fasade			1/5

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KARIN MILLER, BRINKEN 23 D, 0654 OSLO, karin@millerallover.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Dato: 10.09.2019

Deres ref.: Merete Wiel Finckenhagen | Vår ref.: 201815842-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 25 B-C	Eiendom:	231/39/0/0
Tiltakshaver:	NORWEGIAN CLAIMS LINK AS	Adresse:	Postboks 324, 1326 LYSAKER
Søker:	BASE ARKITEKTER AS	Adresse:	Grønnegata 1B, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Brinken 25 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til bolig, mottatt 03.09.2019.

Dere 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 201815842			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		18.12.2017	1/17
Utomhusplan		05.03.2018	1/18
Plan 1 etasje		02.11.2018	1/21
Plan 2 etasje		02.11.2018	1/22
Fasade sør		25.05.2018	1/23
Fasade vest		13.06.2018	1/24
Oversiktsplan			1/25

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere 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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.09.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
NORWEGIAN CLAIMS LINK AS, Postboks 324, 1326 LYSAKER, camilla.weierud-wilsgard@ncl-as.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Base Arkitekter AS v/ Merete Finckenhagen
Akersbakken 12
0172 OSLO
merete@baseark.no

Dato: 18122008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200611773-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23D	Eiendom:	231/39/0/0
Tiltakshaver:	Steinar Møller	Adresse:	Solveien 112 B, 1162 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS v/ Merete Finckenhagen	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BRINKEN 23 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 22.02.2007

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Steinar Møller, Solveien 112 B, 1162 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

NOR Prosjekt Consult AS
Sagveien 23 A, inng. 1
0459 OSLO
post@npc.no

Dato: 16 NOV 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701701-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRINKEN 23D	Eiendom:	231/39
Tiltakshaver:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom ANS	Adresse:	Bjerke, 2016 FROGNER
Søker:	NOR Prosjekt Consult AS	Adresse:	Sagveien 23 A, inng. 1, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BRINKEN 23D

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.

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
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

For Valstad
enhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Sørlie & Nikolaisen Eiendom ANS, Bjerke, 2016 FROGNER, petter@sneiendom.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innredning av w.c.i bakbygning.

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Brinkens gt.25		61/2782/HF

Byggherre	Ansvarshavende
Olai Michelsen, Brinkens gt. 25, Oslo .	Tømmermester Asbjørn Berg, Ringstabekkvn. 66, J a r.

Dato

7.april 1964.

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

Forbehold .Rommet må males.

H.Michaelsen
Bygningsinspektør

10 000 A 689/62

Anmeldelse G. D. 1329/1920

Tegning

Beregning.

Anskr. om Jordsk. paabeg.

1.

11/1921 = 142/1921 - 226/1921 Ferdig attestert 25/11-1927 K

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende ~~Garagebygning~~ Benzinbod.

paa Matr.-No. 25 Rimbens Gate.

Indleveret 27 novemb. 1920 Attesteret 25/11-27

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloak-~~ ~~vedk. til Afgivelse af de i § 39 omhandlede~~ Bestemmelser.

Kristiania den 24/11 20.

pr. Fuldmagt J. Pettersen

1329/20 (Dupliikatet sendt brandchefen)

2171/1920 Rimbens gades profil er bestemt med paa 1:91.3 fra brakpunktet ved Ullevaalsveien sydside paa cote 41.7
Gaten bredde efter kartet ca. 11 m
Den bebyggede dist. fra 57

1329/20 sendt Kria 25-11-20

—Gjennestad

/ae

1329/20 Ekv. D. til Indskrivning.
26/11. 20.
H. J. Sparre.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Forandring og ombygging av bilverksted
til eksperiment.lokale med prøve-og undersøkelsesrom.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Brinken 23.		1/3680

Byggherre

Oslo Bardeeje & Protesevekstad
OBA v/Olaf Michalsen
Brinken 23
OSLO 6.

Ansvarshavende

Tømrerm. Hj. Kvam
Bjerkebakken 53
OSLO 7.

Dato: KR/AG

10.oktober 1973

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

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

341. C-16. 10 000. ANDVORD

145.99
2
41

Innvilget
Tegnings-
Skrivelse 25/6 1900

918/99

350/00

1

Ferdig attestert 14-11-1901

Expeditions-Dokument

angaaende Tøl- og Vedbod.

paa Matr.-No. 23 Pinkens Gade

Indleveret 15/4 1899 Attesteret 14/11 1901.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 15/4 1899. V. V. C. Bomhoff

375/99

Intet at bemærke
Kra 18/4-99
Kjærnerud

703/99

Intet at bemærke
d. 21/4 1899.
Theodor Gallis.

Indk. 21/4 99.

Oversendes Hr. Stadskonduktøren
Fortaug og Tagstige maa forsaavidt de udføres af Træ ej komme Fortouets Tagstyg nærmere end 4 m., forøvrigt maa formenes Fortaugen kun udføres af Jern og Tagets Udkast bestaar paa Gadesiden i de Fortaugranden nærmest liggende 3,75 meter
Kr.a 22. 4 1899. V. V. C. Bomhoff.

Qv 611
1933

1

Anmeldelse
B Tegninger
Beregninger

Ferdig attestert 20/10-1936 V

Ekspedisjons-Dokument I.

angående benzinstasjon

på matr.-nr. 25 Brinkensgate

Innlevert 20 april 1933 Attestert ~~Duplikat sendt brannsjefen~~

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, ~~samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 20 april 1933

A. Kielland

Opm.chefen jr. nr. 321
Mott 21. APR. 1933

Sendes hr. reguleringssjefen -
Tomtens undersøkning er per Bl. 1 sist endret.

Oslo opmålingsvesen 22/4 - 1933

Brinkens gt 25. Kielsaasen

Eidsvåg

68.99.
2
Indmeldelse
Tegning

556
G.

1

Ferdig attestert 23-2-1901

Expeditions-Dokument

angaaende Stald

paa Matr.-No. 23 Brinkens Gade.

Indleveret 25de Febr. 1899. Attesteret 23 Febr 1901

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 28/2 99. A. Blomberg.

17/4/99. Intet at bemærke
Kr. 1/3-99.
Gaarder

Intet at bemærke
d 2/3 1899
Theodor Gallis

Indl. 2/3 99.

Oversendes den store Brandkontrahentkommission
Kristiania 3die Marts 1899.
A. Blomberg

Schema Nr. 2.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 952
1907
KRISTIANIA

Bygge-Anmeldelse.

Ø.D.J.N. 29. 1907.
Bilag.

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse omfattende Indredninger, Reparationer, ydere og indre Ombygninger og Forandringer, større Skur og Udhuse uden Rum bestemt til varigt Ophold for Mennesker, med lignende Anlæg og Arbeider, vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrændse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Naboeiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og være daterede samt signerede. **Anmeldelsen maa indsendes gjennem Bygningsinspektøren.**

J.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25, anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

Matr.-Nr. 25 Brinkungen

§ 25.	Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger.	1 tegning
	Passus 2, Litr. b. Forklaring om Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.	Kjøkken og kjølerum for grisemad 2 etg. 1½ rokum mm
	Passus 2, Litra c, Situationsplan.	Se samme blad.
	Passus 2, Litra d. Stabilitetsberegning.	Følger.
§ 42.	Loftsværelser, Portrumsværelser.	
§ 43.	Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.	
§ 54.	Udbygning.	
§ 56.	Skur, deres Øiemed.	
§ 59.	Pas. 1. Lokumer.	
	Pas. 2. Stald, Fjøs og Grisehus.	
§ 65.	Skorstenspiber. Litr. d. Stabilitetsberegning, cfr. § 57.	
§ 30.	Gadens Bredde, cfr. § 6, 3die Passus. Bygningens Høide.	5,25

Anmeldelse
og Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
773
1919
KRISTIANIA

1

64/1919

Ferdig attestert 29/1-1921

Expeditions-Dokument

angaaende forandring og garagebikkygning

paa Matr.-No. 25 Birkelen Gate

Indleveret 11 aug. 1919 Attesteret 29 januar 1921

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 12/8 19

773/1919

H. J. Sparre

1327/1919

Intet at bemerke
Kria 16-8-19

Gjennadæge

773/1919

Overrundes Kria. vandledningsvæsen til Udtalelse.

19/8 19

L. Pettersen

Anmeldelse
2 Tegninger
Bygnings

Qb 498
1929

1

Duplikat Skudt bandelsepn 1/3-29

Ferdig attestert 17-2-1932

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbr. og påbygning av gl. stald til garasje og pølsemakeri

på matr.-nr. 23 Brinkensgate

Innlevert 1ste mars 1929 Attestert

Overrundes Arbeidsråd

Oslo den 1ste mars 1929

A. Skilland

Tilbakesendes Byggningsdirektøren.
Helserådet har fattet følgende
beslutning:

"Av sanitære grunder kan ikke dispensasjon fra byggningslovens §§ 45 og 76 2det 7de anbefales innvilget efter den fremlagte plan"

den 16 mars 1929

S. Dietrichson

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 231 /39 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2607
HUSLØPENR	18
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VERKSTED BRINKENSGT. 25, KAMPEN.
LENGDE	1500
BREDDE	600
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1978
REGISTRERINGSMERKNAD	KAMPEN 31/5-1978 U. BROE, S. SKOGSTAD.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1800-1899
BYGGETID, MERKNAD	FØR 1907.
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	SAMMENBYGD MED BAKBYGN.TIL BRINKEN 23. SE OBJ. 0301-2607-014 017.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	DELVIS UTLEIE, DELVIS ORTOPEDISK VERKSTED OBA A/S, BRINKEN 23.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	GAMLE MURER I TEGL.
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	HUSET SKAL SNART I SIN HELHET TAS I BRUK TIL ORTOPEDISK EIER VED REG. OLAI MICHELSEN, BRINKEN 25. VERKSTED (SOM BAKBYGNINGEN TIL BRINKEN 23).
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 231 /39 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2607
HUSLØPENR	16
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BENSINSTASJON, BRINKEN 25, KAMPEN.
LENGDE	800
BREDDE	300
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1978
REGISTRERINGSMERKNAD	KAMPEN 31/5-197!8 U. BROE, S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1925-1949
BYGGETID, MERKNAD	1933 IFLG. BKA.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	SE OBJ. 0301-2607-014-015-017-018.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
KJELLER, MERKNAD	STØPT GULV
KJELLER, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	1 1/2 STEIN
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	STØPT
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	JOHAN MICHELSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. OLAI MICHELSEN, BRINKEN 25, OSLO.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 231 /39 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2607
HUSLØPENR	15
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VÅNINGSHUS BRINKENSGT. 25, KAMPEN.
LENGDE	1000
BREDDE	750
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1978
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31/5-1978 U. BROE, S. SKOGSTAD.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, MERKNAD	1860 FRASKILT, 1861 SOLGT
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	SE OBJ. 0301-2607-014-016-018.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	FOLKETELLING 1891: 4 X 1/2 KJØKEN, 1 ROM, 2 X 1 KJØKKEN, 2 ROM, 1 X 1 KJØKKEN, 1 ROM.
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	LAGER I TILKNYTNING TIL ORTOPEDISK VERKSTED.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	FOLKETELLING 1891: 4 X 1/2 KJØKEN, 1 ROM, 2 X 1 KJØKKEN, 2 ROM, 1 X 1 KJØKKEN, 1 ROM.
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	PUSSET
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	BRED STAFF
FASADE, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	MED ARK
TAKFORM, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	MURERSVEND JACOB HANSEN (J.H. SKJØTE FRA KLEMETSDAHL 1861).
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	TERRENGET FORAN HUSET SENKET BETRAKTELIG. VAR TO LEILIGHET. EIER VED REG. OLAI MICHELSEN BRINKEN 25, OSLO. I HALVE KJELLEREN, BRUKES NÅ SOM LAGER. EIER I 1891: BIBELCOLPORTØR J. NORUM (2 ROM + KJØKKEN I 2. ETG. 4 PERS) FOLKET 1885: 30 PERSONER, 10 I KJELLEREN, 11 I 1. ETG., 9 I 2. ETG. FOLKET 1891: 31 PERSONER, 13 I KJELLER, 9 I 1. ETG. 9 I 2. ETG.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Oslo

S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

Vedtaksdato: 28.04.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701506

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, V290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådetikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:
a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, forsåvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Dok 5242 1972
avskrift 13/4

Erklæring
vedrørende

Brinken 23.

Eiendom

Bruksendring og ombygging av bilverksted til eksp.lokale m/pröve-og under-sökelsesrom. — 71/3680

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 28.3.72 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-* loven *~~vedtekt for Oslo~~ meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i* lovs *samme ~~vedtekts~~* § 87 *~~byggeforskriftenes~~ kap.* § *~~bygningsvedtekt nr.~~*

i anledning: bygningen ligger i strid med vedtatt reguleringsplan.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 7 april 1972

A/S Oslo Bandasje & Proteseverksted OBA
Olai Nicolaysen
Byggherrens underskrift.

Randi Hilsen

Olai Nicolaysen
Skjøteinnehavers underskrift.

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31632
0 8 MAI 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	231	39		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
190965 [redacted]	STEINAR MØLLER	1/1

Doknr: 31632 Tinglyst: 08.05.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	46	B
2	B	29	B
3	B	46	B
4	B	29	B
5	N	60	
6	N	63	
7	N	57	B
8	N	63	B
9	N	71	
10	B	80	
11	B	28	
12	B	80	B
13	B	18	
14	B	18	
15	B	120	
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Sum tellere: 808 = nevner: 808

Påført uttelst etter avtale med Steinar Møller. 6/4-06 HPL

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16/3-06	 STEINAR MØLLER	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

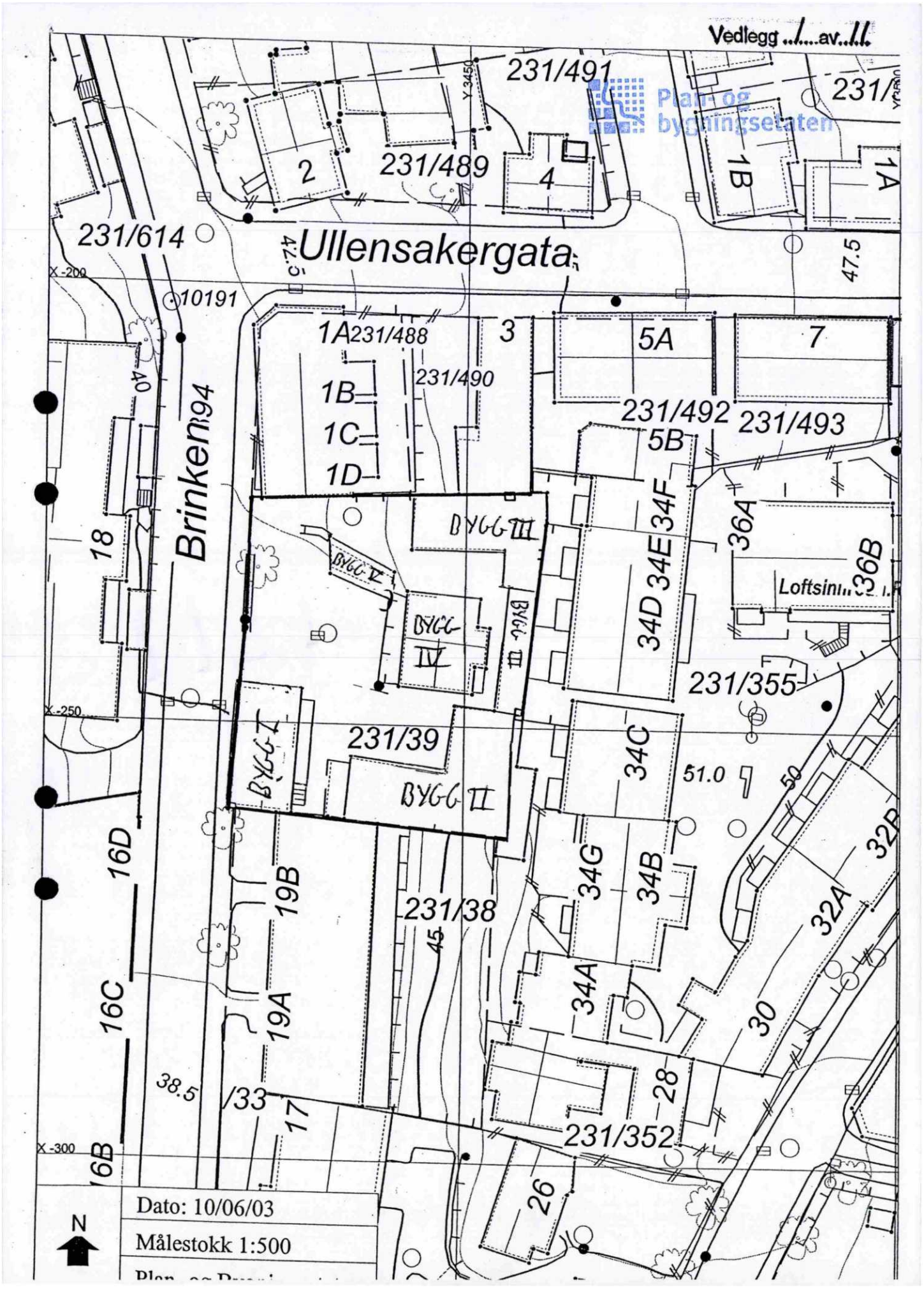
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

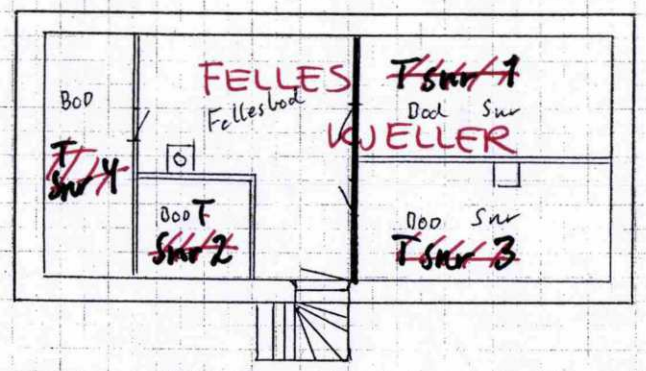
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
231	39		1-15	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
7/4-2006	Brit Daniel Plan- og bygningsetaten

Noter:

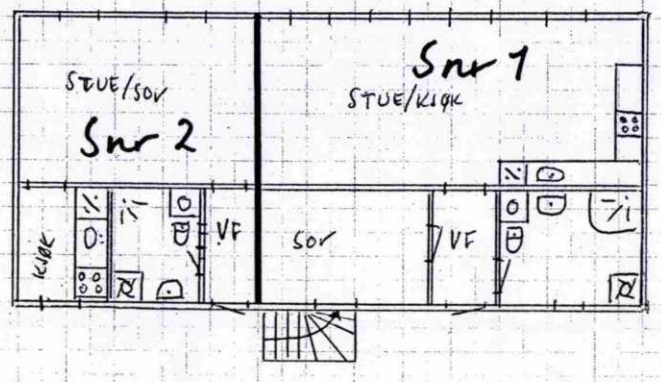
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Vedlegg ..I.... av ..II.
231/491
231/489
231/614
Ullensakergata
10191
1A 231/488
231/490
1B
1C
1D
3
5A
7
231/492
231/493
5B
Brinken
BYGG III
BYGG V
BYGG IV
231/355
231/39
BYGG II
231/38
231/352
34F
34E
34D
36A
36B
34C
34G
34B
34A
32B
32A
30
28
26
19B
19A
17
16D
16C
16B
18
2
4
1B
1A
47.5
51.0
38.5
45
50
X-200
X-250
X-300
Dato: 10/06/03
Målestokk 1:500
N

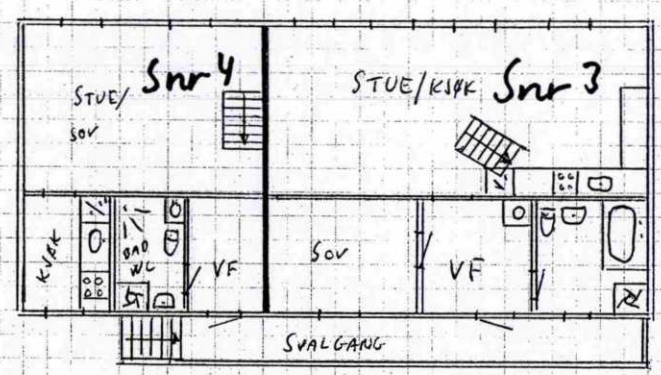


BYGG I

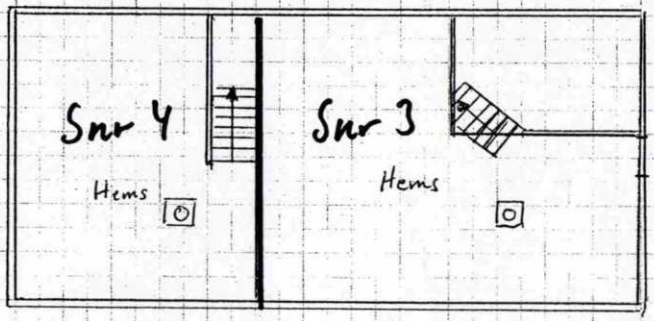
Kjeller



1. etg



2 etg

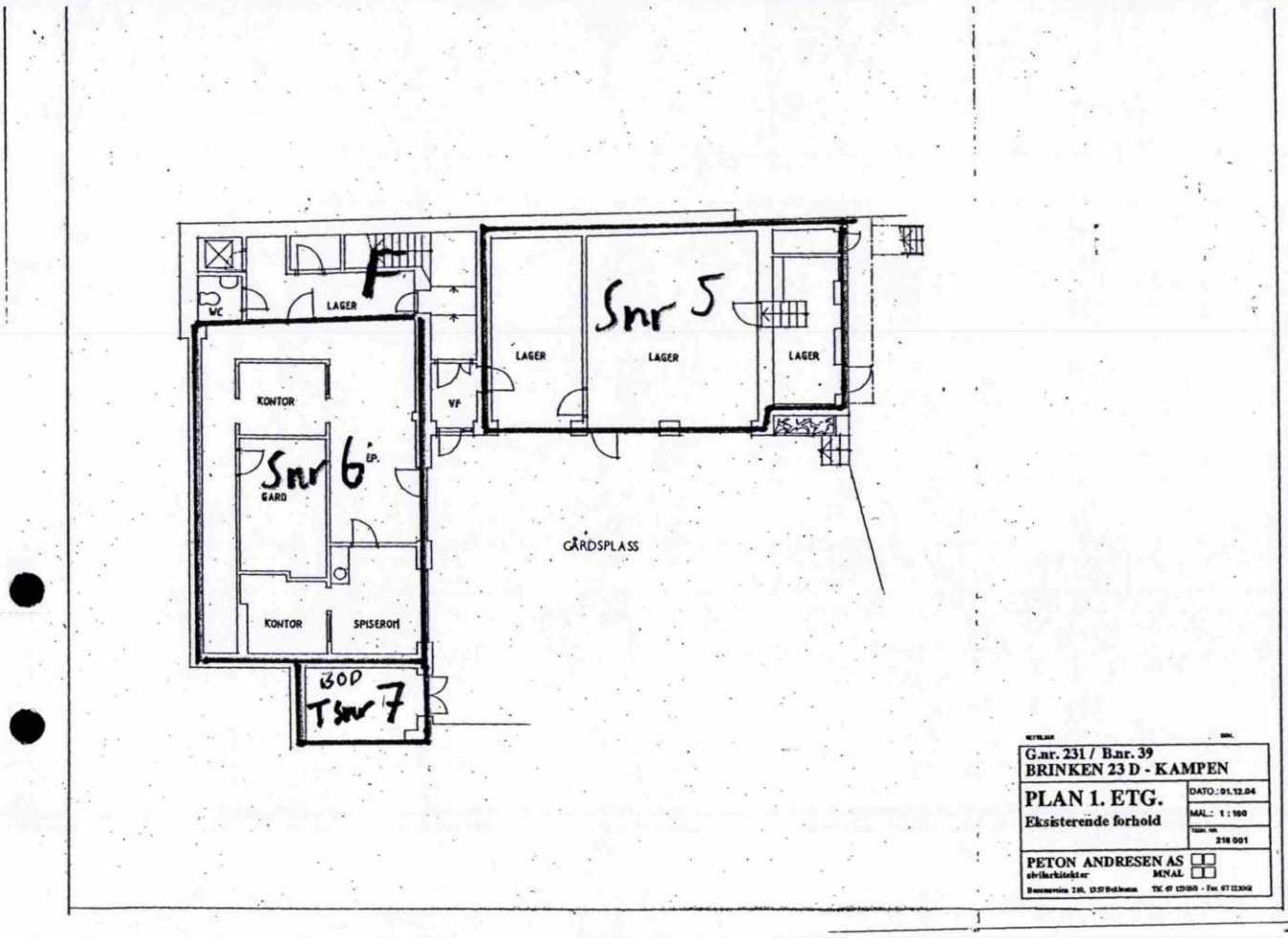


Loft

Vedlegg 2 av 11

Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
OSLO
BYGG I

Plan- og bygningsetaten

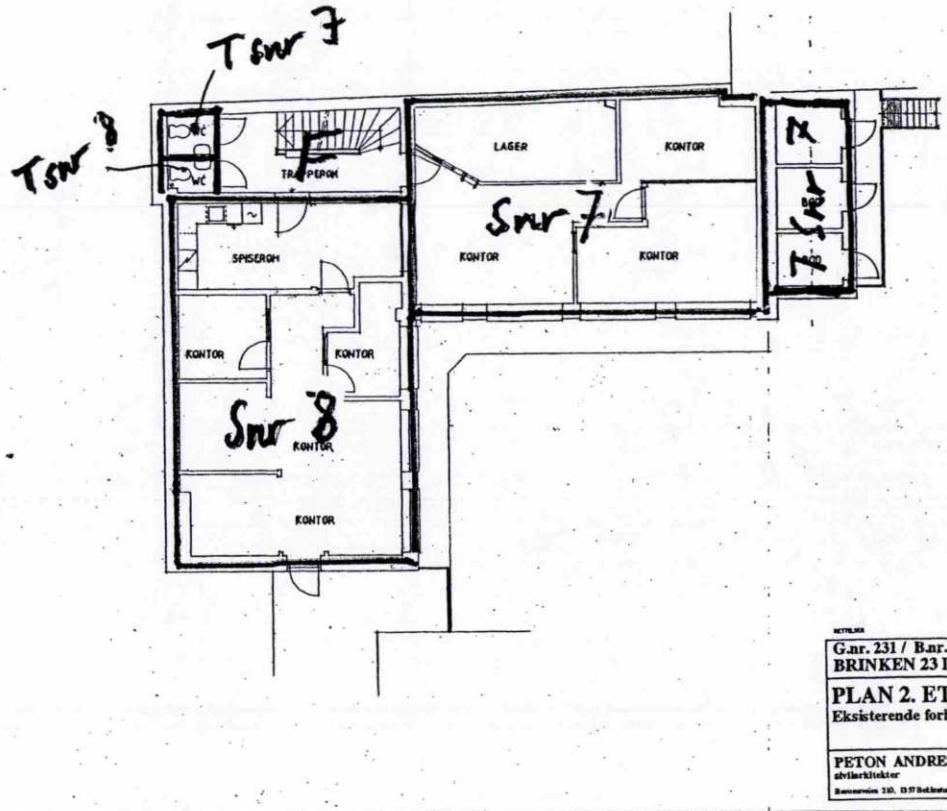


Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Vedlegg 3 av 11

BYGG II
Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
OSLO
Plan 1. etg

Plan- og bygningsetaten



G.nr. 231 / B.nr. 39
BRINKEN 23 D - KAMPEN

PLAN 2. ETG.
Eksisterende forhold

DATO 01.12.04
MÅL: 1 : 100
TEGN. NR. 210 002

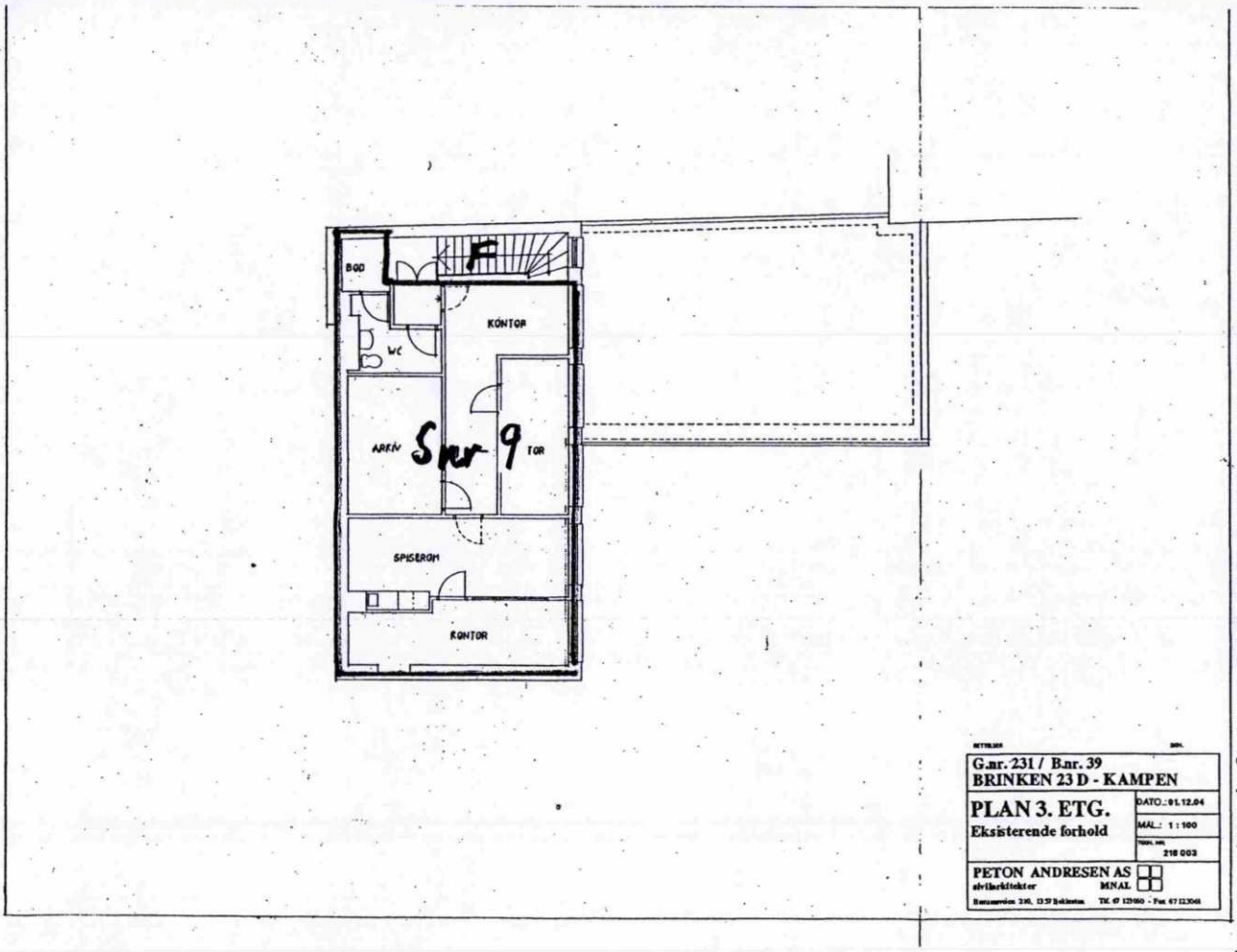
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Vedlegg 4 av 11

BYGG II
Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
OSLO
Plan: 2. etg

Plan- og bygningsetaten

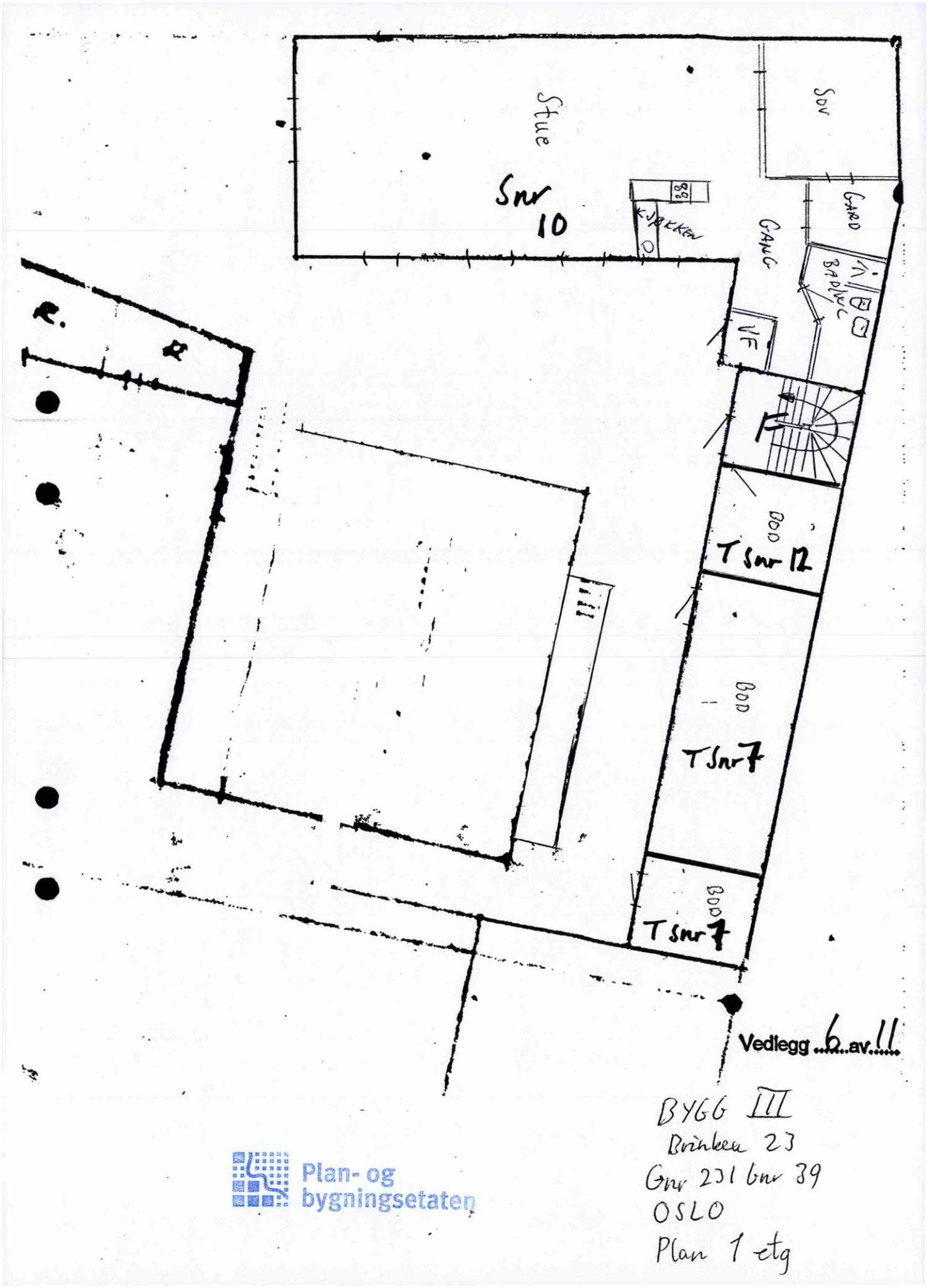


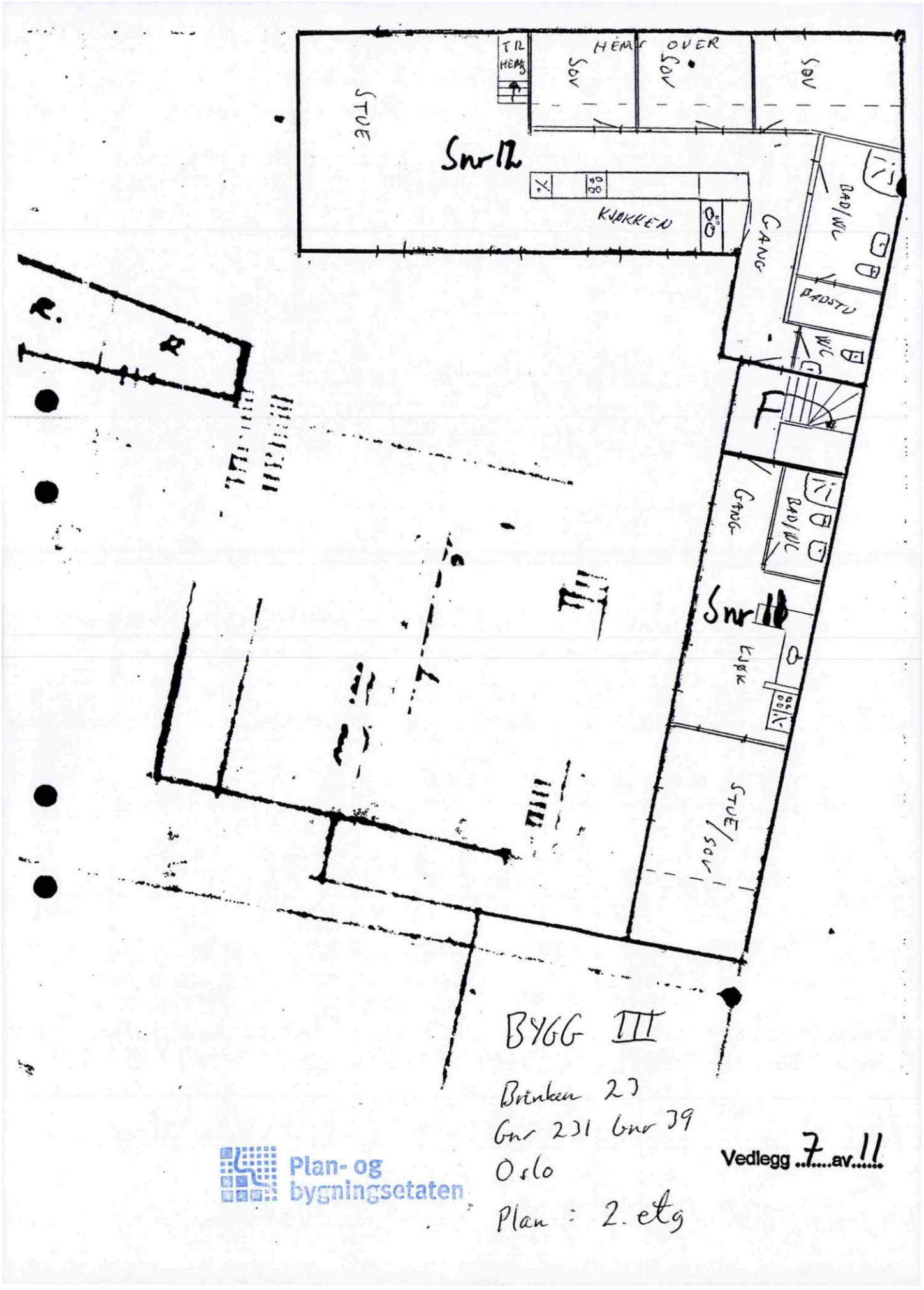
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

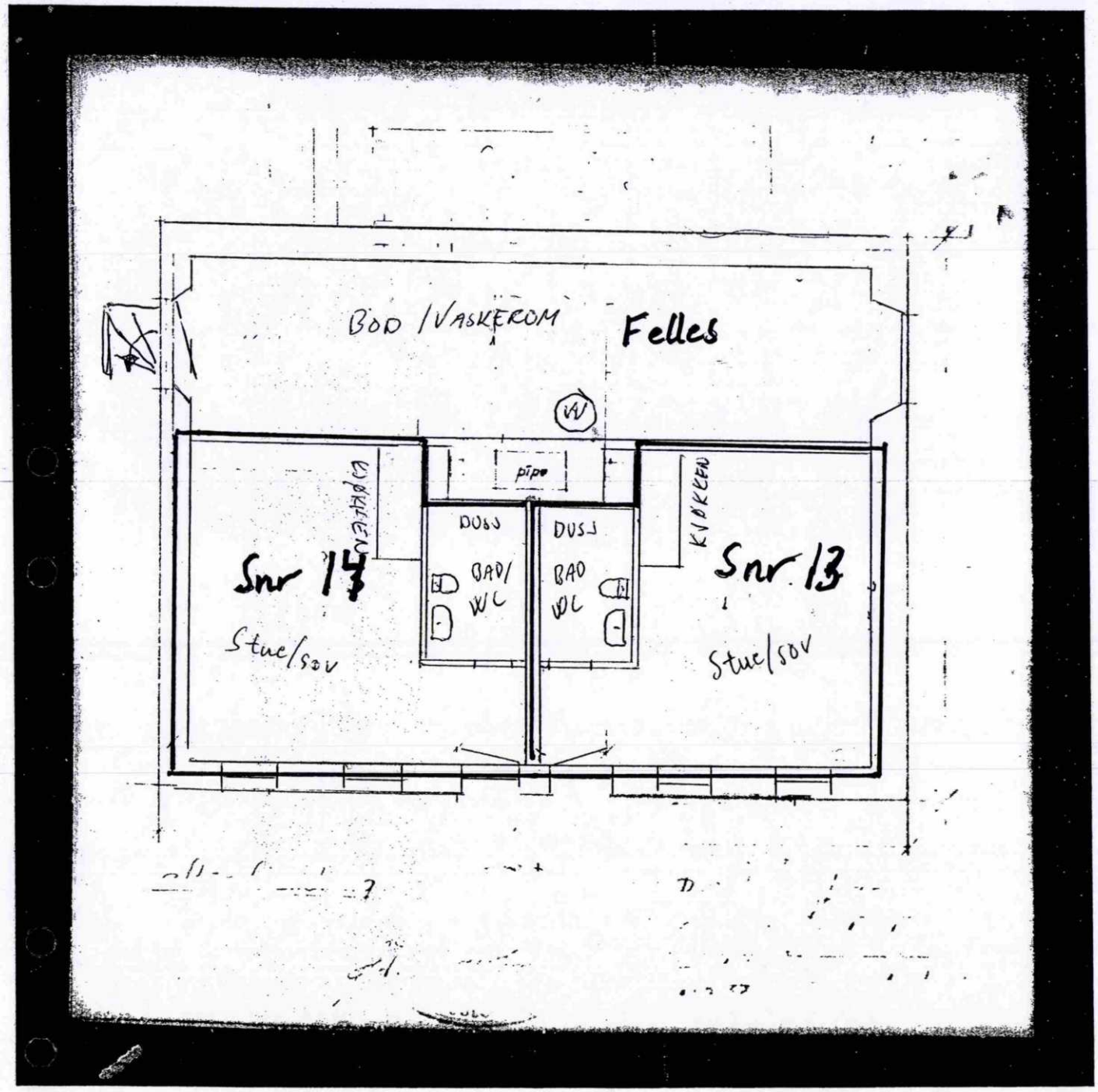
Vedlegg 5 av 11

BYGG II
Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
Oslo
Plan 3. etg

Plan- og bygningsetaten


Stue
Snr 10
Sov
GARD
GANG
BADEROM
VF
KJØKKEN
BOD
T Snr 12
BOD
T Snr 7
BOD
T Snr 7
Vedlegg 6 av 11
BYGG III
Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
OSLO
Plan 1 etg
Plan- og bygningsetaten

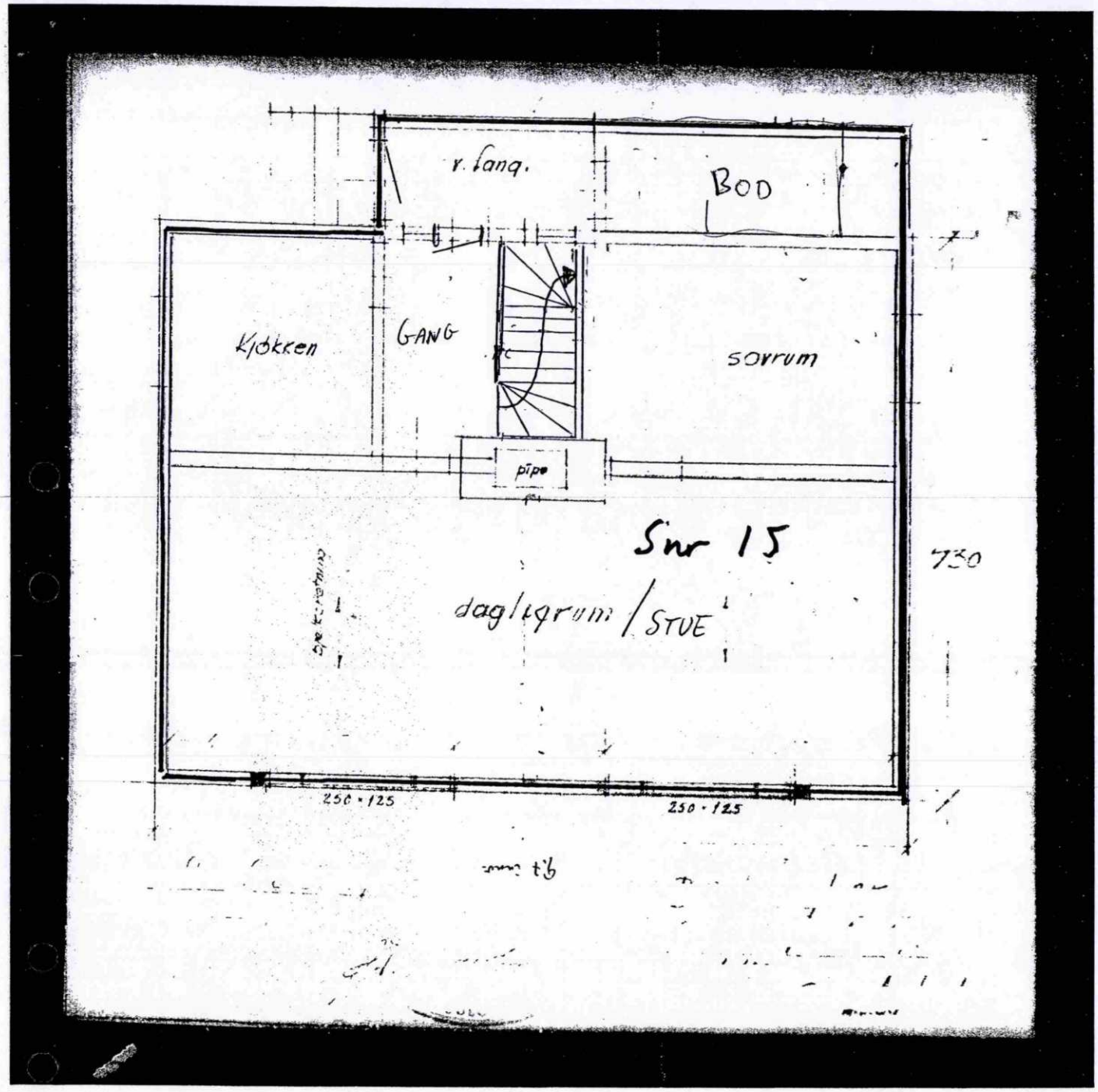

TIL HEMS
SOV
HEMS OVER
SOV
SOV
STUE
Snr 12
KJØKKEN
GANG
BAD/WC
BADSTU
WC
F
GANG
BAD/WC
Snr 11
KJØK
STUE/SOV
BYGG III
Bråtåkeen 23
Gnr 231 Bnr 39
Oslo
Plan : 2. etg
Plan- og bygningsetaten
Vedlegg 7 av 11



Vedlegg 8 av 11

BYGG IV
Brinken 23
Gnr 231 Bnr 39
Oslo
Plan : Undercetasje

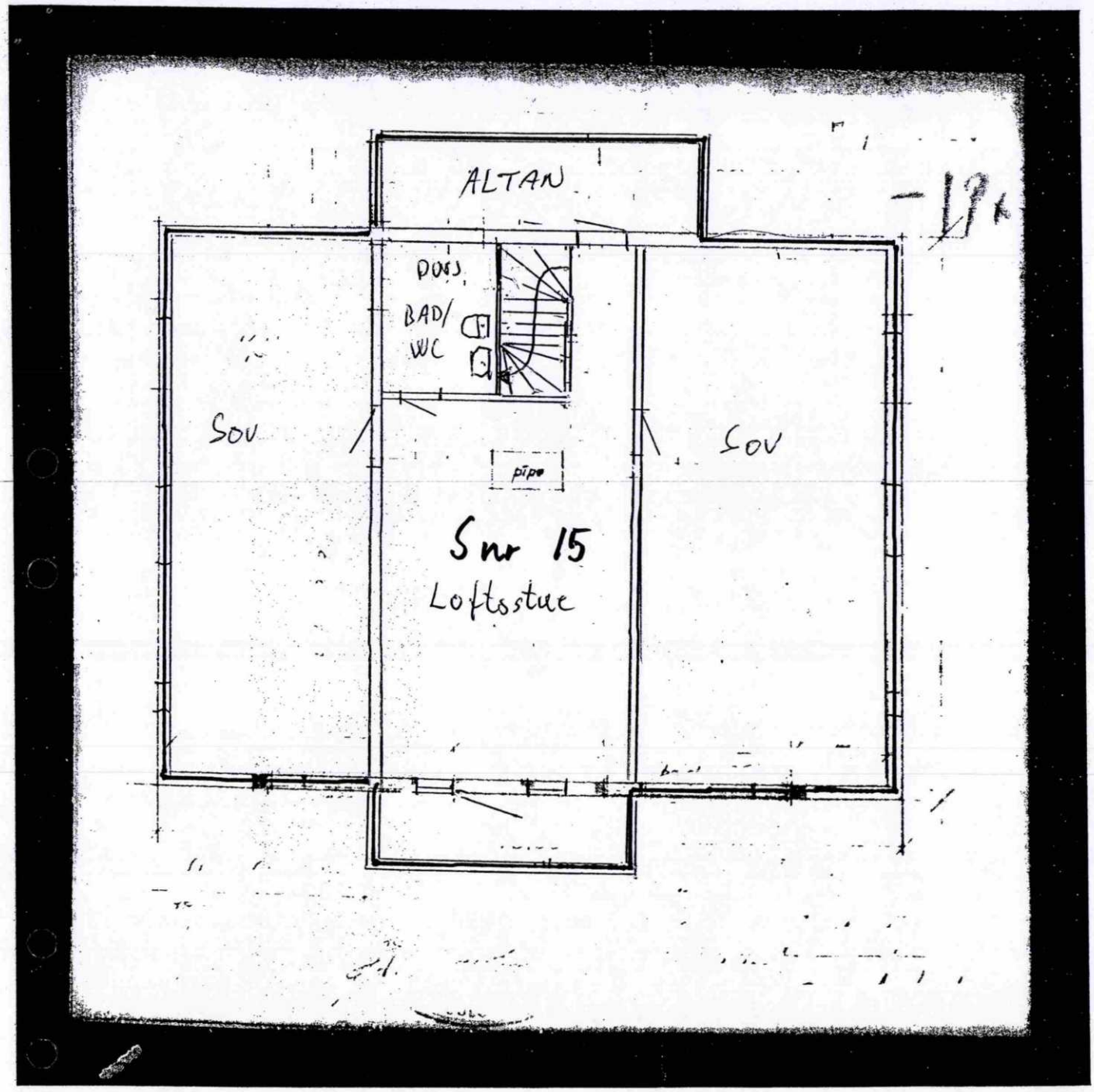
Plan- og bygningsetaten



Vedlegg 9 av 11

BYGG IV
Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
Oslo
Plan: 1. etg

Plan- og bygningsetaten

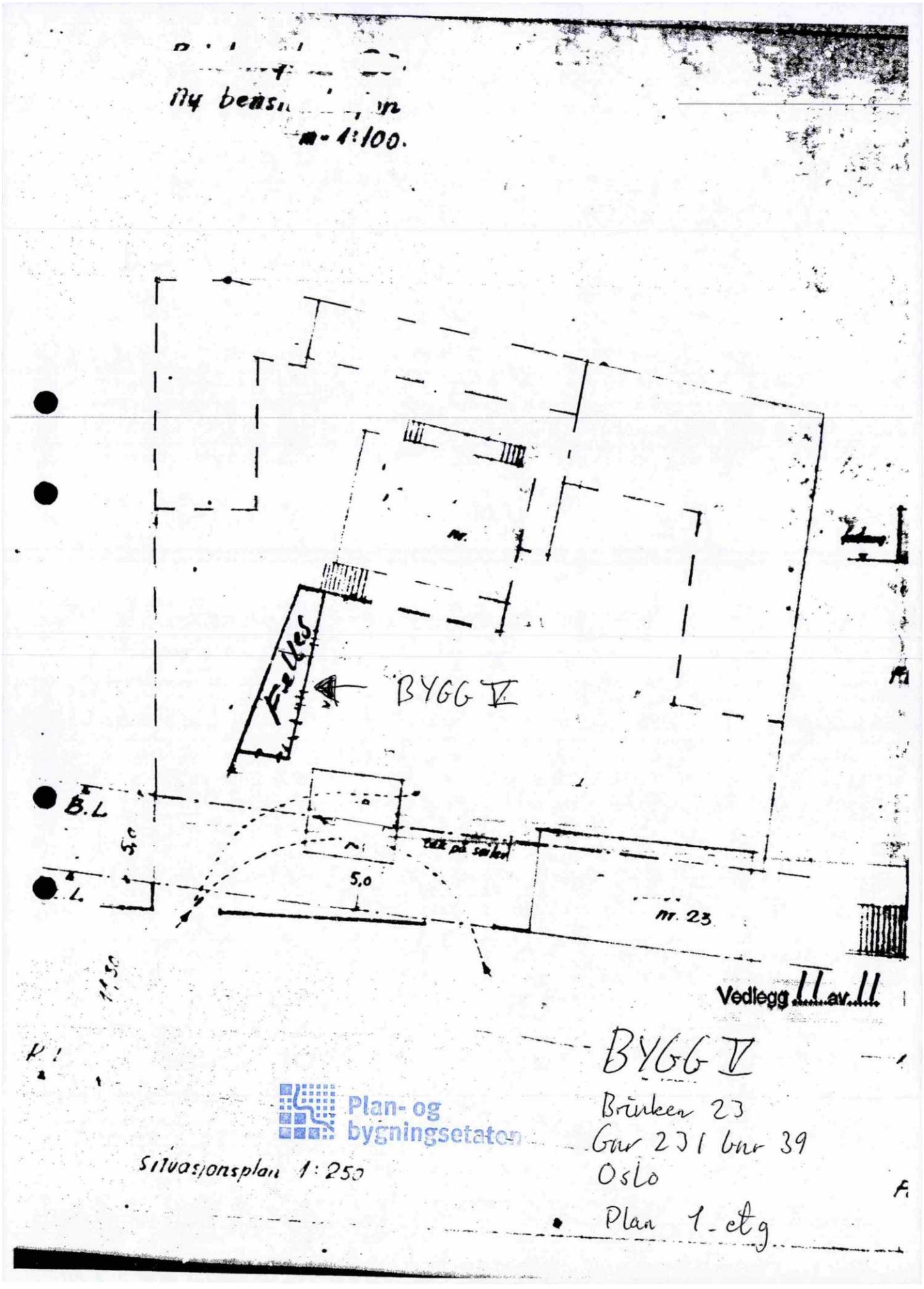


Vedlegg 10 av 11

BYGG IV
Brønken 23
Gnr 231 Bnr 39
Oslo

Plan: Loft

Plan- og bygningsetaten


m - 1:100.
BYGG V
Fredes
B.L
5,0
nr. 23
Vedlegg II av II
BYGG V
Brukea 23
Gnr 231 bnr 39
Oslo
Plan 1. etg
Plan- og bygningsetaten
Situasjonsplan 1:250

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 449649
21 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	231	39		6,7 felles

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
190965 [redacted]	STEINAR MØLLER	1/1

Doknr: 449649 Tinglyst: 21.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6	N	76	B	18				30				42				54			
7	N	57	B	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 76/821 = nevner: 821

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen innebærer:
Del av fellesareal, (gang, lager, toalett) overføres til snr. 6.
Brøk økes med 13 fra 808 til 821.
Del av tilleggsareal bygning, B, (bod beliggende i første etasje i Bygg II) tilhørende snr. 7 overføres som tilleggsdel i bygning B for snr. 6.
Ingen andre endringer.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 7/8-06	STEINAR MØLLER	(eier samtlige seksjoner)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	se pkt 7

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

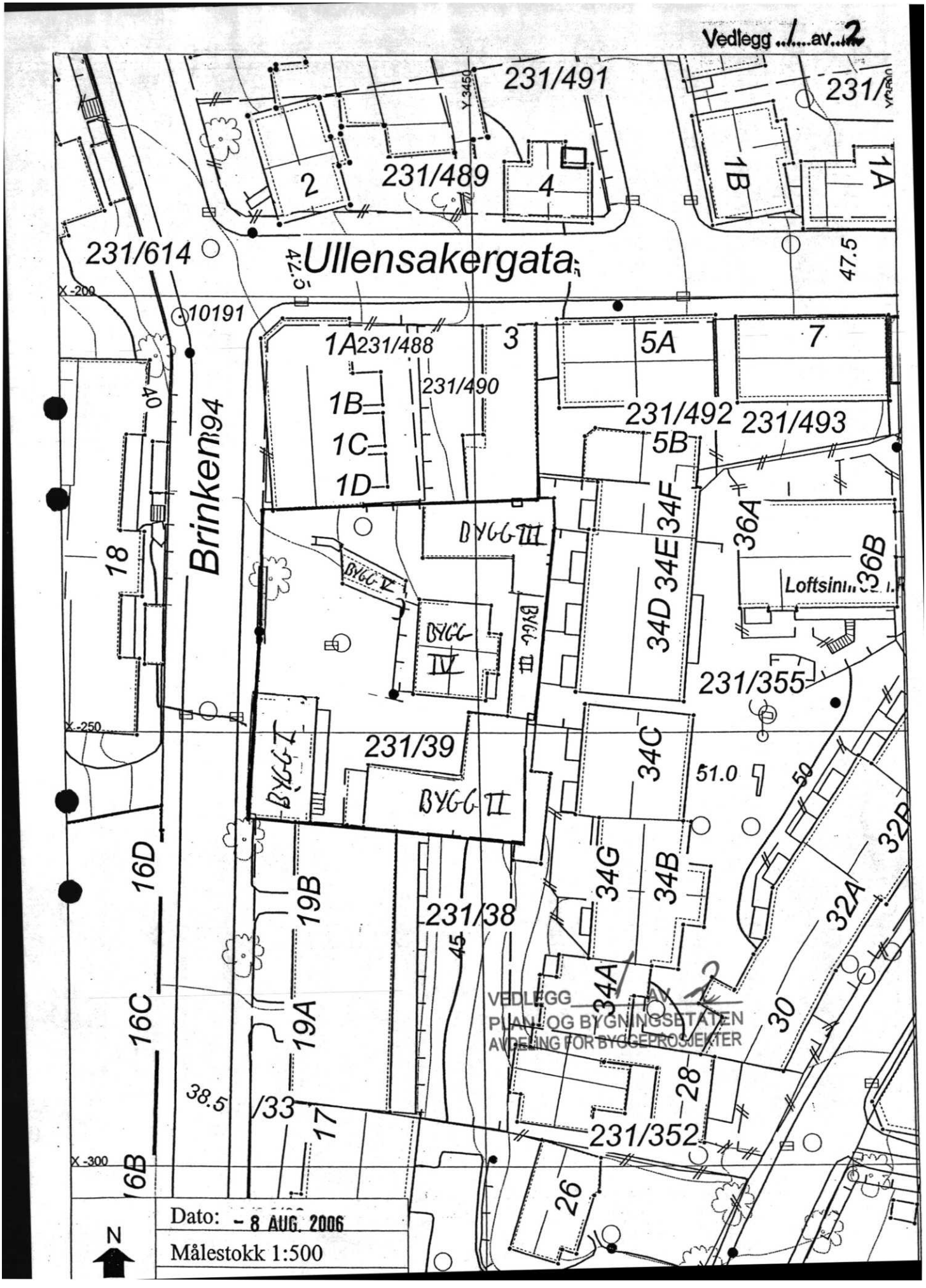
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
231	39		6, 7, felles	Oslo kommune

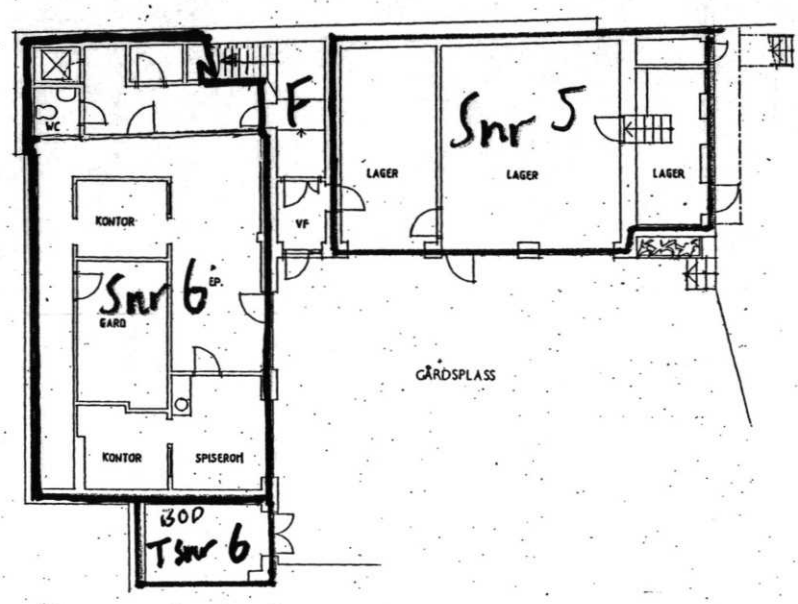
Dato	Stempel og underskrift
4/9-06	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Vedlegg ../....av...2
231/491
231/489
231/614
Ullensakergata
10191
1A231/488
231/490
1B
1C
1D
3
5A
7
231/492
231/493
5B
Brinken
18
BYGG III
BYGG V
BYGG IV
34F
34E
34D
36A
36B
231/355
231/39
BYGG I
BYGG II
34C
51.0
16D
19B
231/38
34G
34B
32B
32A
16C
19A
34A
30
28
38.5
/33
17
231/352
16B
26
X-200
X-250
X-300
Dato: - 8 AUG. 2006
Målestokk 1:500
N
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 av 2



G.nr. 231 / B.nr. 39
BRINKEN 23 D - KAMPEN

PLAN 1. ETG.
Eksisterende forhold

DATO.: 01.12.04
MÅL.: 1 : 100
218 001

PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGG II
Brinken 23
Gnr 231 bnr 39
OSLO

Plan 1. etg

- 8 AUG. 2006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise Høiberg Lien
BRINKEN 25C

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527402
9014179

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20260224 for BRINKEN 25C.

GNR. 231 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.07.1890.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1244 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

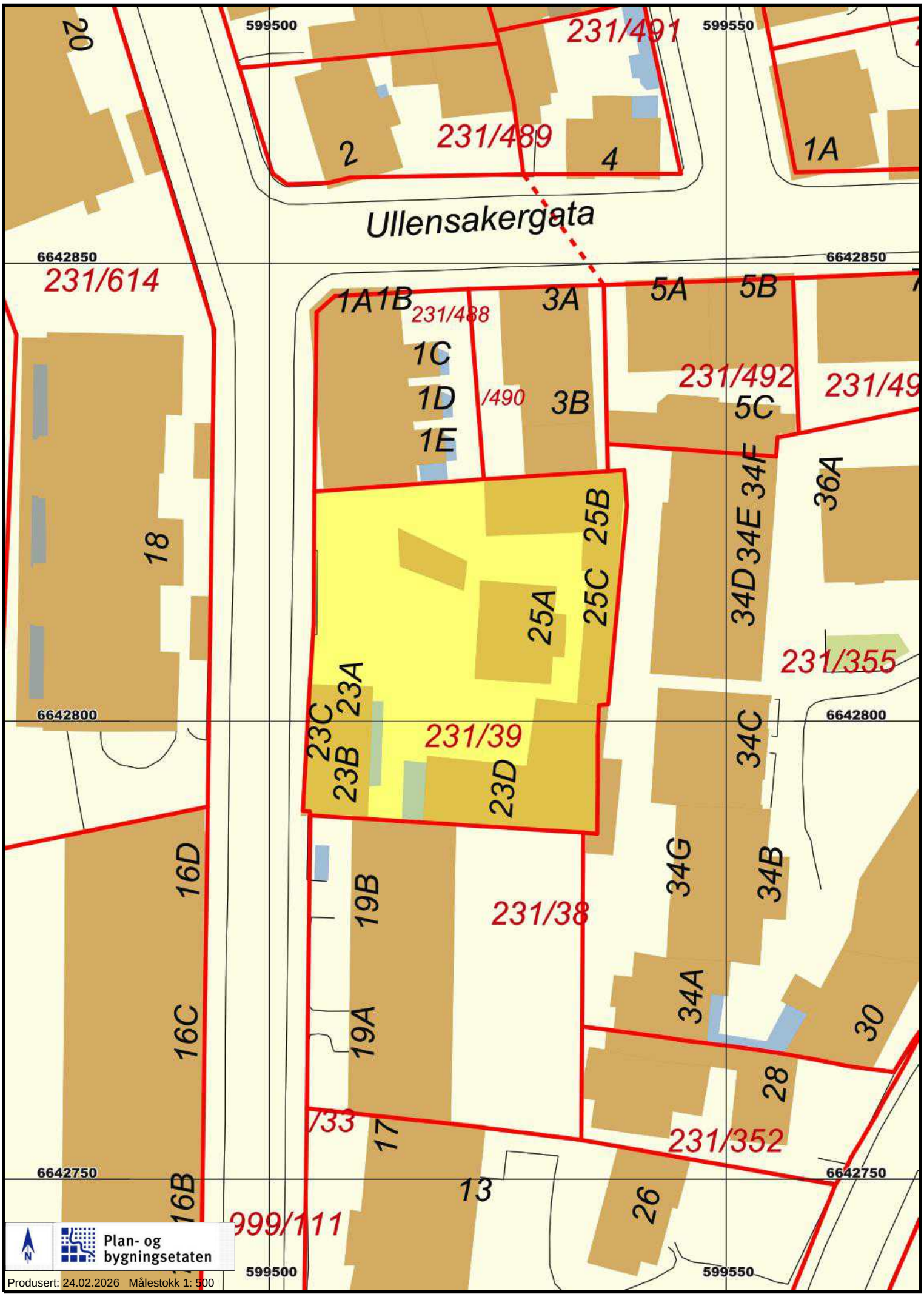
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

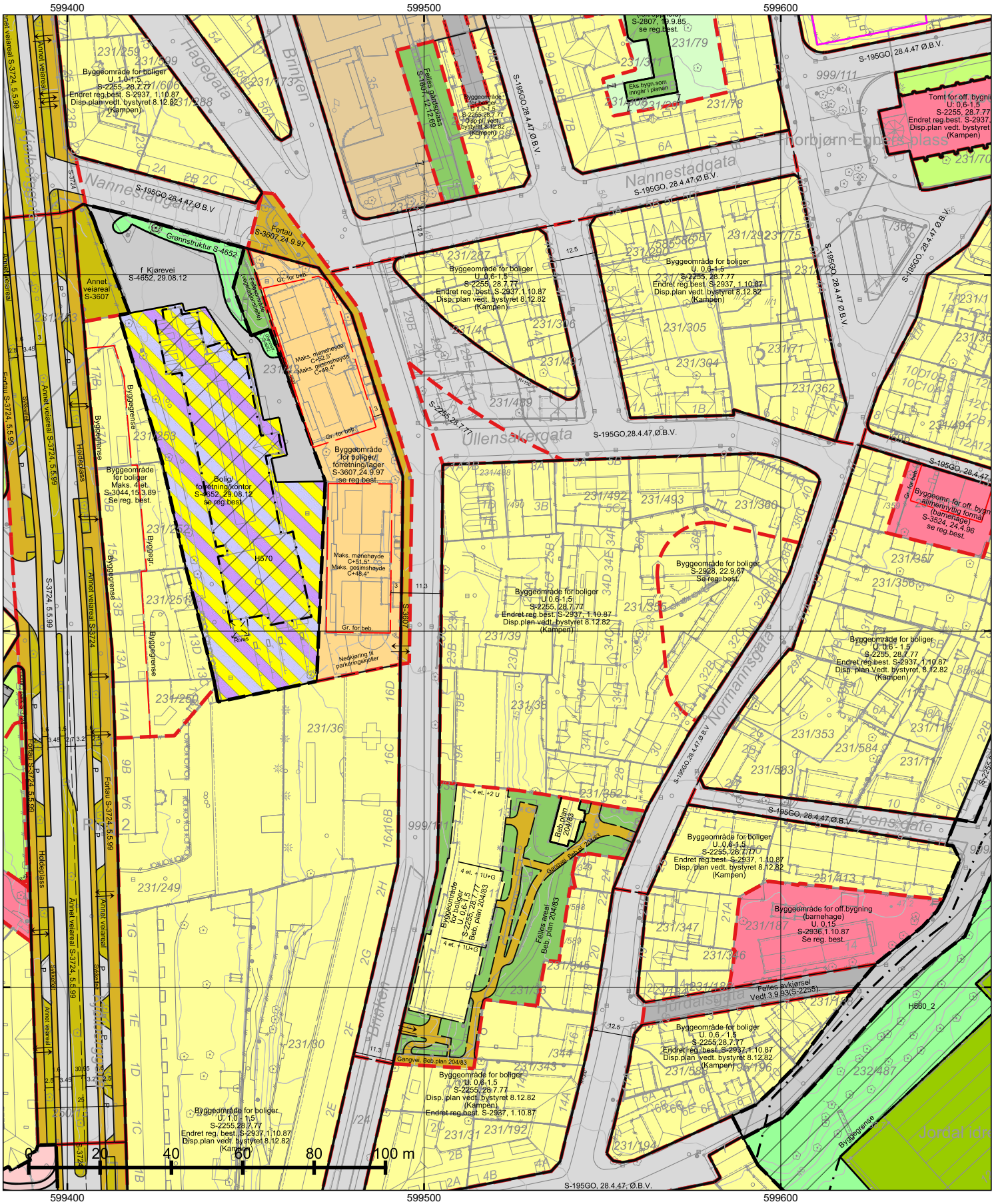
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599500
599550
231/491
231/489
2
4
1A
Ullensakergata
6642850
231/614
1A1B
231/488
3A
5A
5B
1C
1D
/490
3B
231/492
5C
231/49
1E
18
25B
25C
25A
34D
34E
34F
36A
231/355
6642800
23C
23A
23B
231/39
23D
34C
16D
19B
231/38
34G
34B
16C
19A
34A
30
28
/33
17
231/352
6642750
16B
13
26
999/111
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 Målestokk 1: 500


599400
599500
599600
6642900
6642800
6642700
Brinken
Hagegata
Nannestadgata
Ullensakergata
Normannsgata
Evensdate
Jordalsgata
Torbjørn Egners plass
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
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 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 0,6-

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
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1400 - Idrettsanlegg
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde

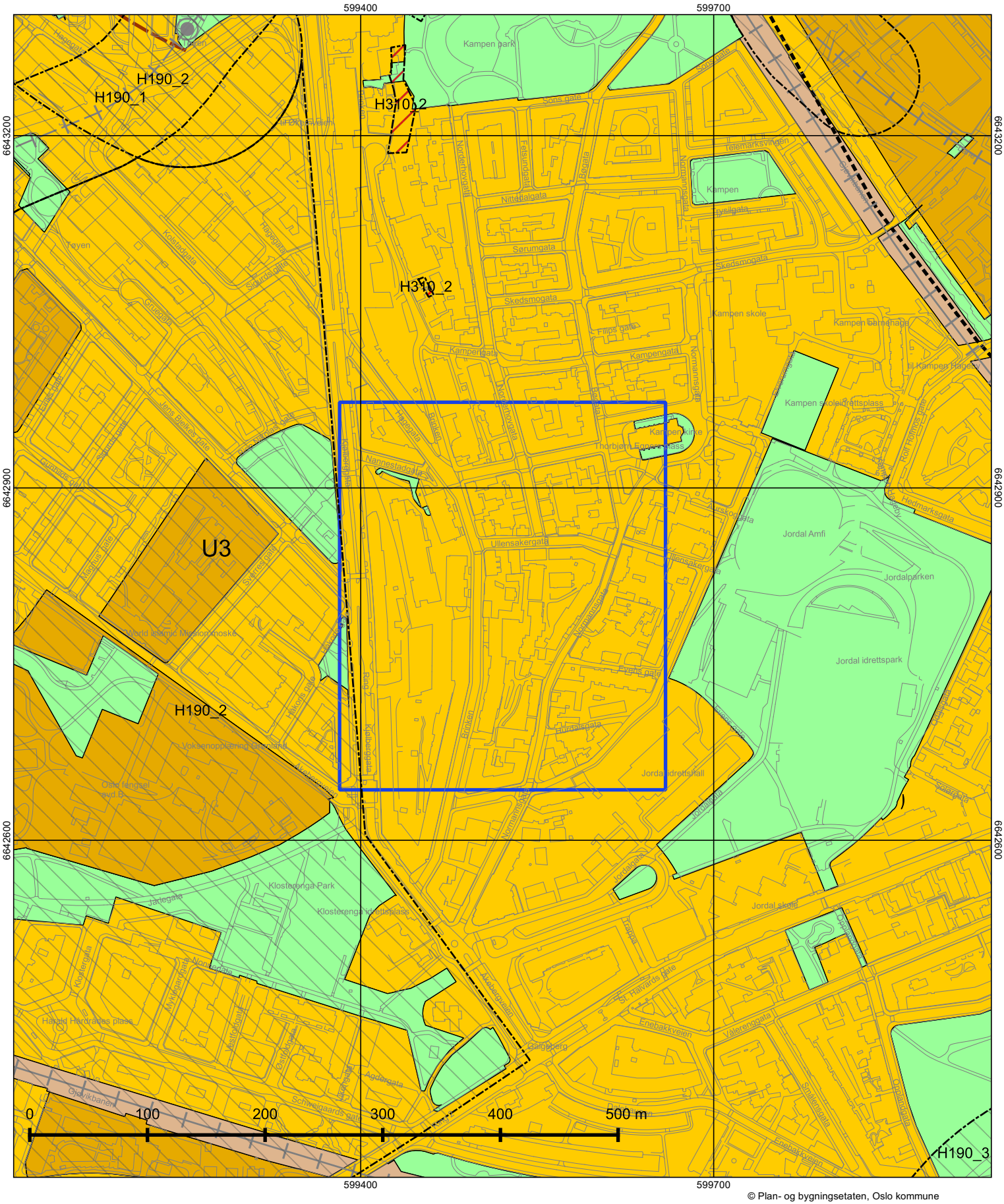
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153613/86527402
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

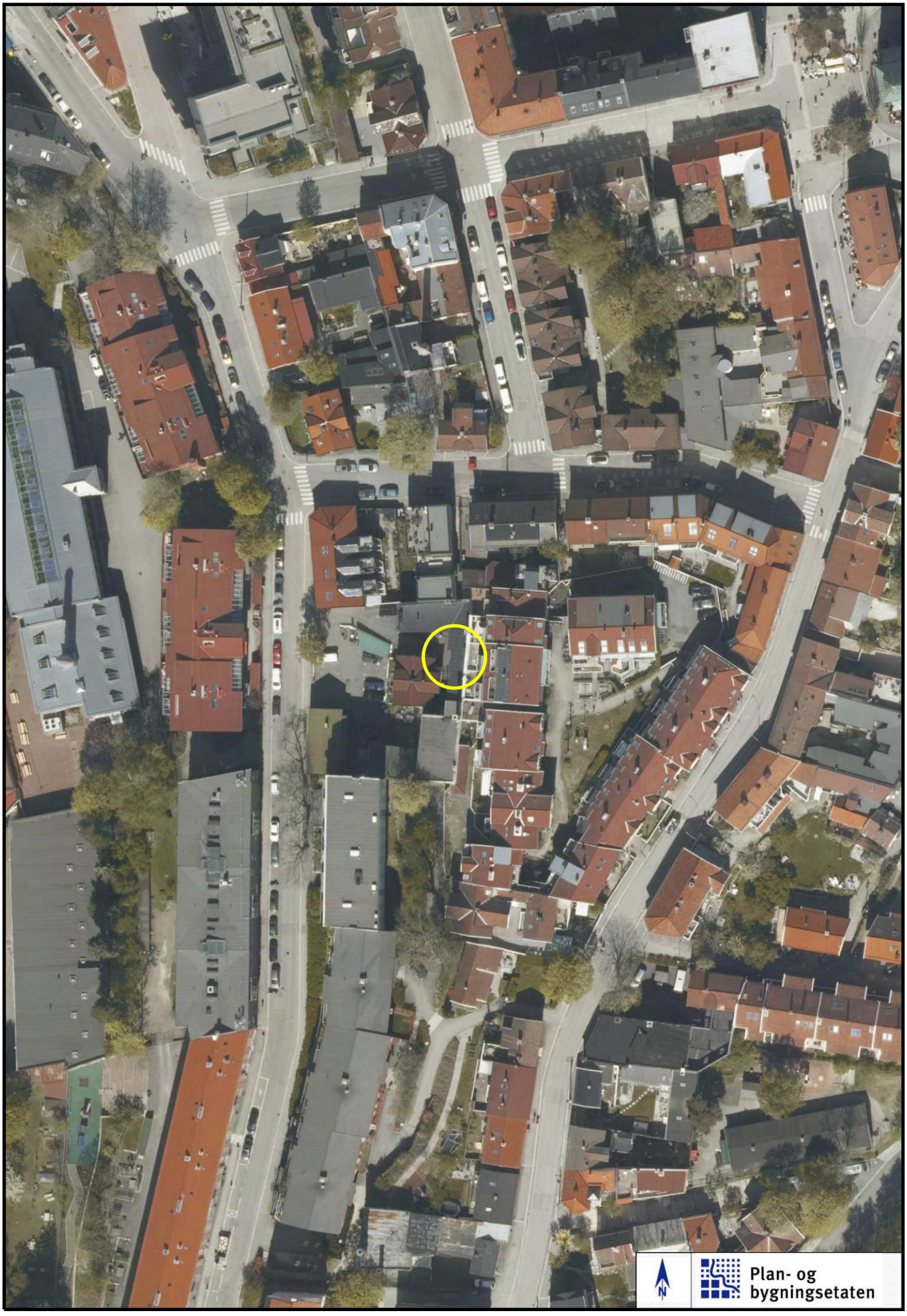
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Brinken 25 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.02.2026

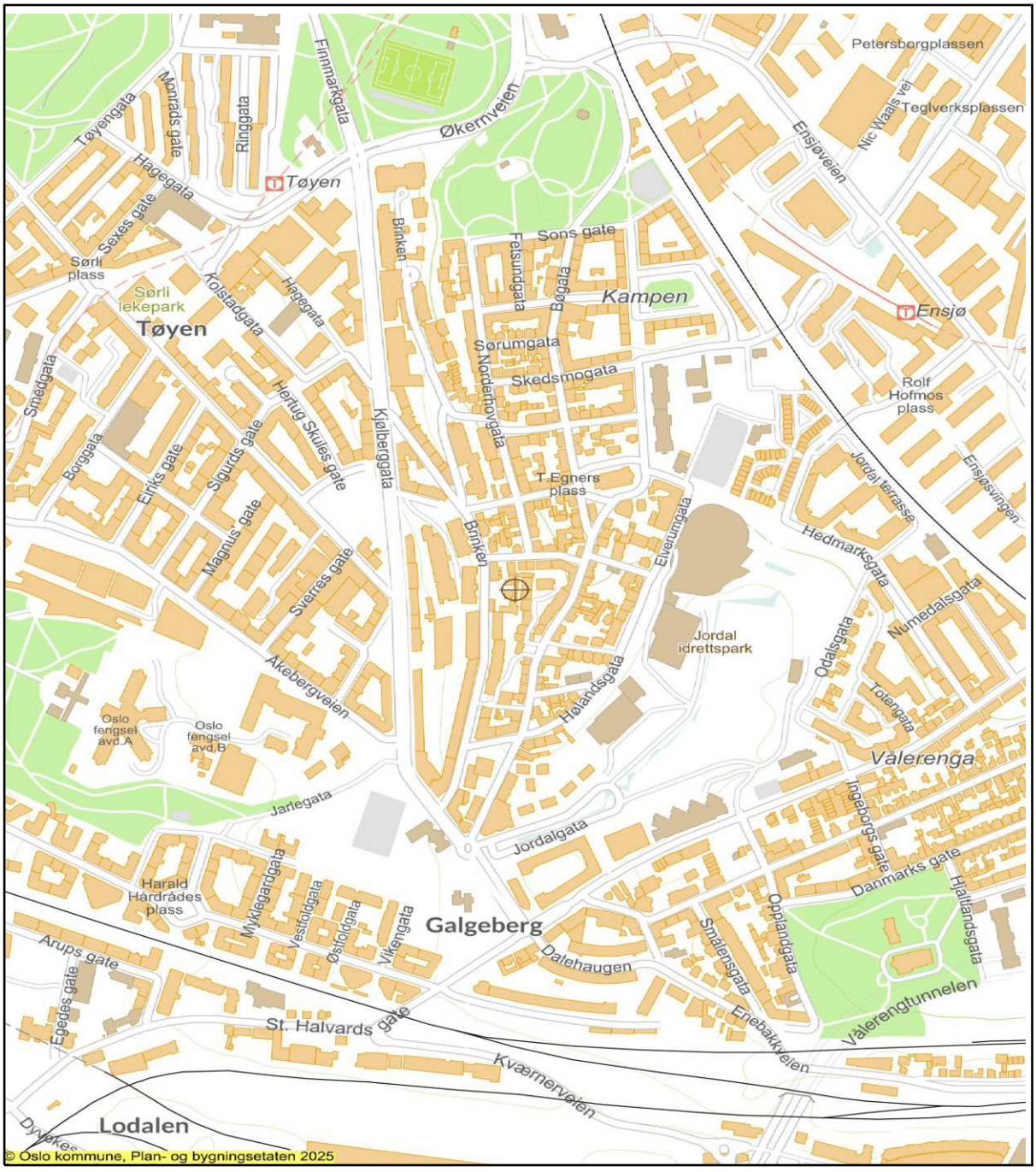
Oversiktskart

Adr.: Brinken 25 C

Gnr bnr : 231 / 39

Bydel : GAMLE OSLO

Skolekrets (2020/2021): Kampen



Dato: 24.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brinken 25C, 0654 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 39, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
