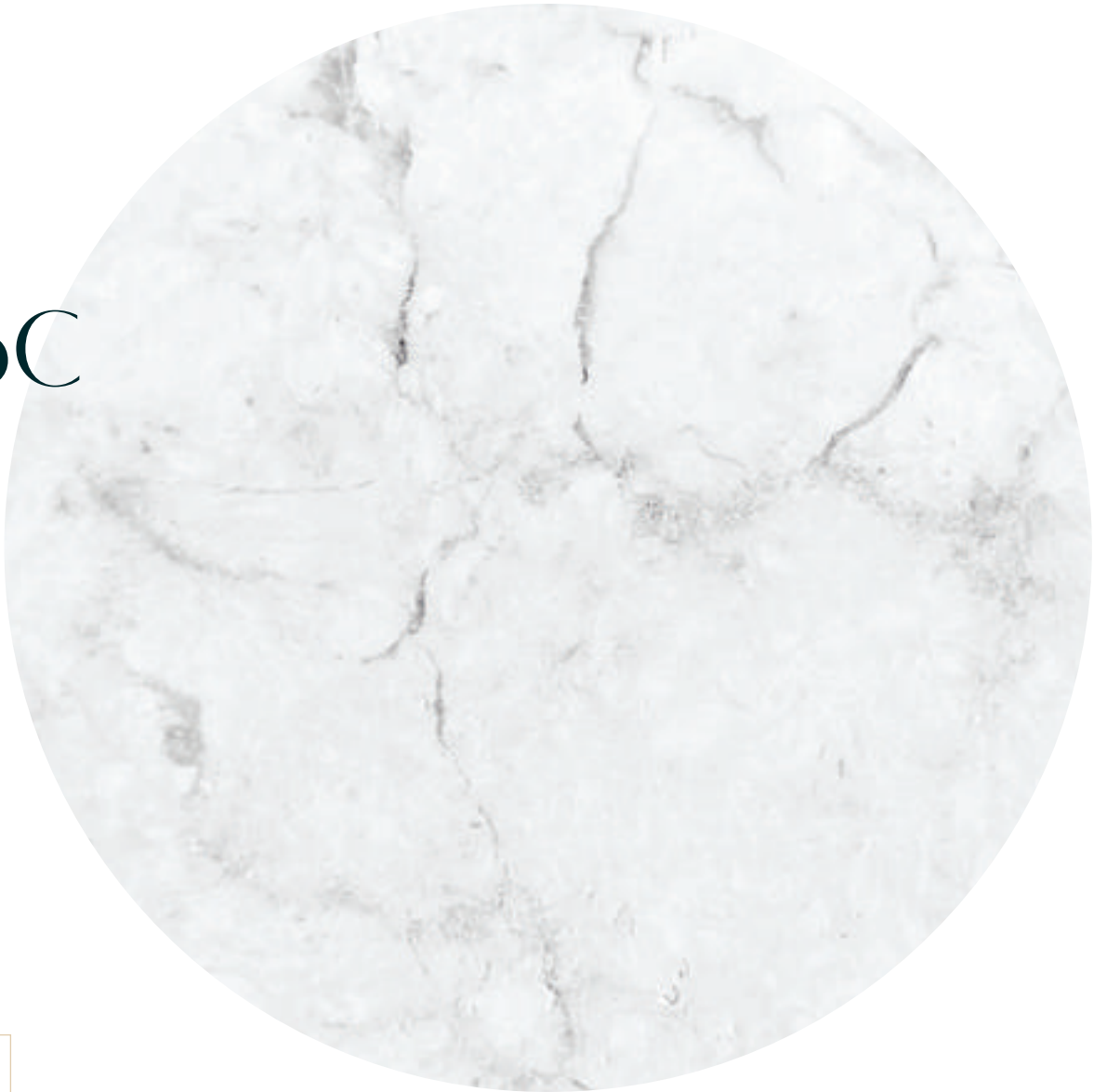


Brinken 16C



Velkommen til

Brinken 16C



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Kampen | Tøyen

Lys og superkoselig 2-roms med god planløsning | Vestvendt balkong | Uten innsyn| Separat kjøkken | Fyring og v.vann ink

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	120 978,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 085 171,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 429,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1939

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no


Øystein Selmer - Leonard Rickhard
Nina Sundby - Odd Skullerud
MALERI - SKULPTUR
FREDRIKSTAD KUNSTFORENING
Bibliotekets overlyssal - 12. mai - 23. mai 1971





Kort fortalt

Caroline Ephraim v/Nordvik har gleden av å presentere Brinken 16C! Velkommen til en lys og sjarmerende 2-roms leilighet vendt mot skjermet gårdsrom. Leiligheten har god planløsning med separat kjøkken, stue med plass til spisebord, romslig soverom, bad og praktisk kott. Fra stuen har man utgang til en hyggelig vestvendt balkong som byr på frodig utsikt mot fellesarealer. Her bor du sentrumsnært i et populært og attraktivt område på populære kampen, med kort vei til alt man trenger i hverdagen!

Kort fortalt:

- God planløsning med romslige rom
- Hyggelig vestvendt balkong
- Uten innsyn med herlig utsyn
- Flott kjøkken med teglsteinsvegg
- Fyring og varmtvann ink.
- Praktisk bad fra 2009
- Lave boutgifter
- Innvendig bod og to kjellerboder
- Veldrevet aksjelag
- Godt kollektivtilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	3 kvm

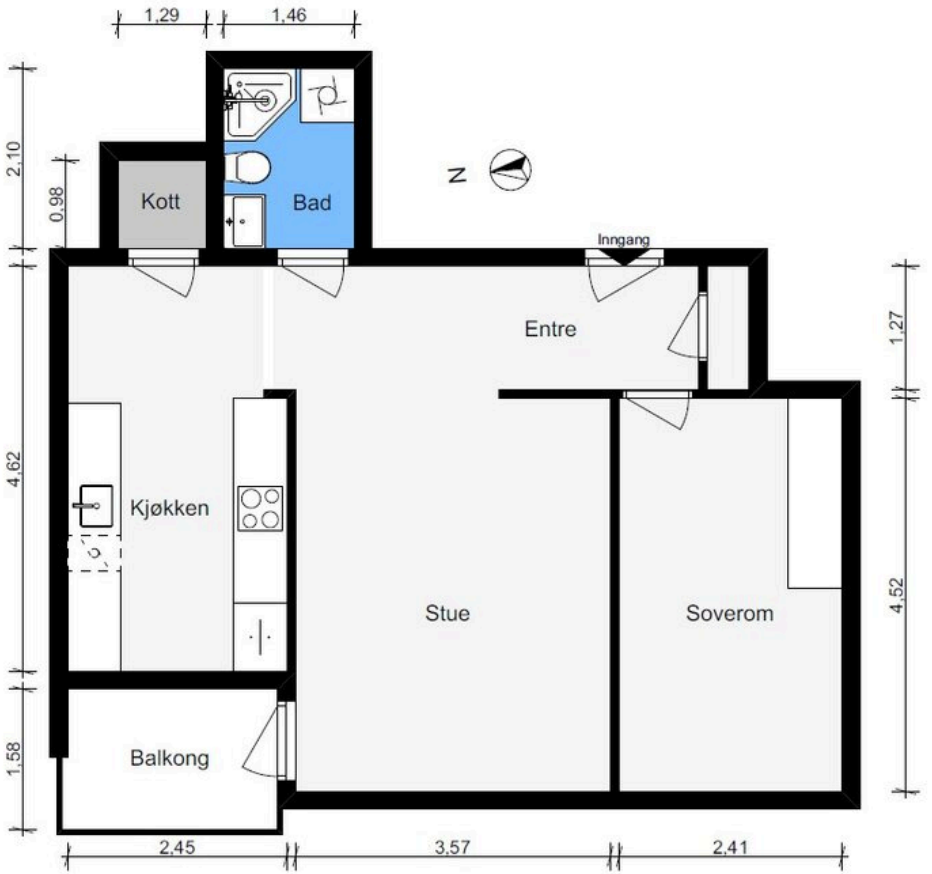
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, kjøkken stue, soverom og kott
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Brinken 16C, 0654 Oslo

1. etasje



Forklaring av bilde/rommet


HANNES POSTMA
Origihalgraafiek


WOODCUT


HANNES POSTMA
HOLLAND
Originalgrafikk
GALLERI GAMLESVEN - FREDRIKSTAD


Sapiens














AEG



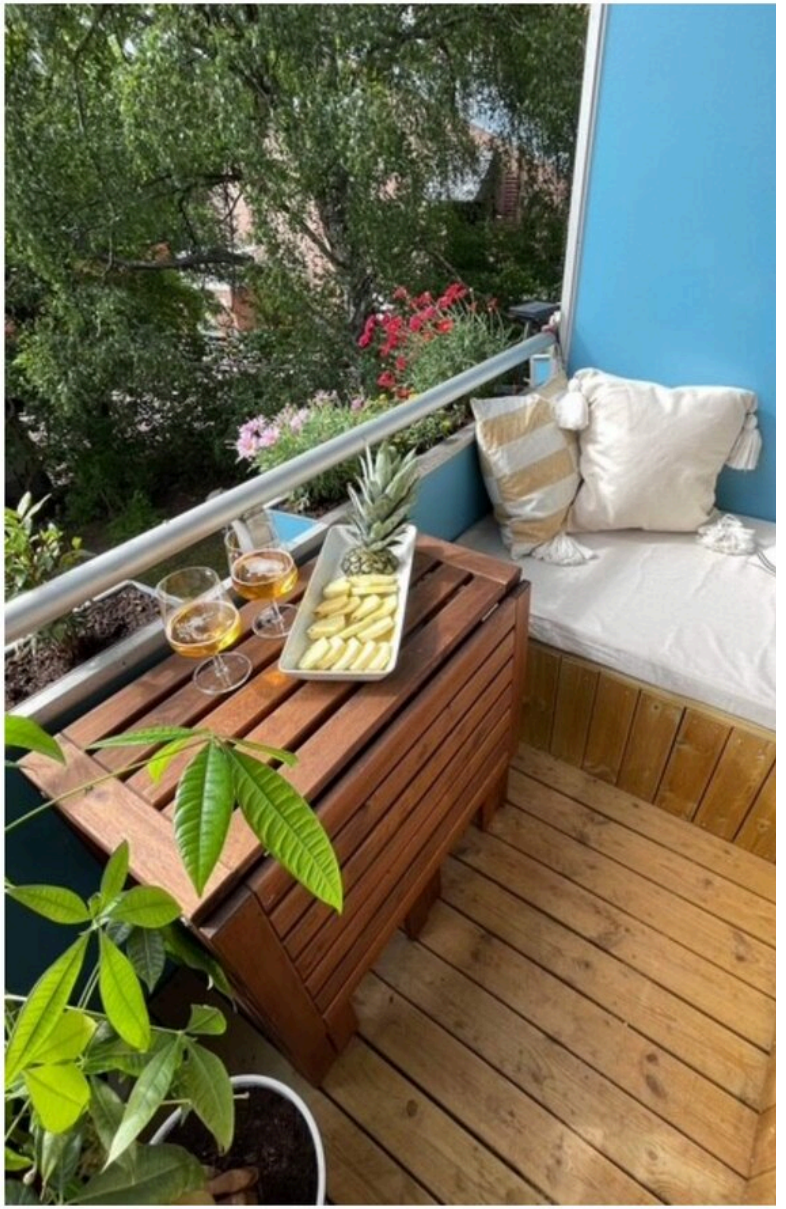



HELLSTRÖMS
GRÖNNE





















Brinken 16C

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**6 min**
495 elever, 21 klasser	0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	**9 min**
351 elever, 17 klasser	0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**11 min**
120 elever, 10 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**8 min**
616 elever, 46 klasser	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**21 min**
429 elever, 30 klasser	1.6 km
Etterstad videregående skole	**17 min**
588 elever, 41 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**19 min**

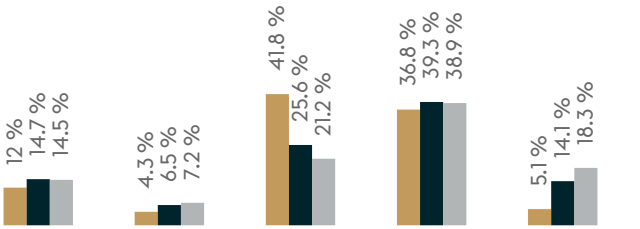
Offentlig transport

Kampen	**3 min**
Linje 60	0.3 km
Tøyen	**10 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Oslo Hospital	**16 min**
Linje 13, 19	1.2 km
Tøyen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Barnehager

Ullensakergata barnehage (1-5 ...	**3 min**
26 barn	0.2 km
Hola barnehage (0-5 år)	**3 min**
32 barn	0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	**4 min**
99 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

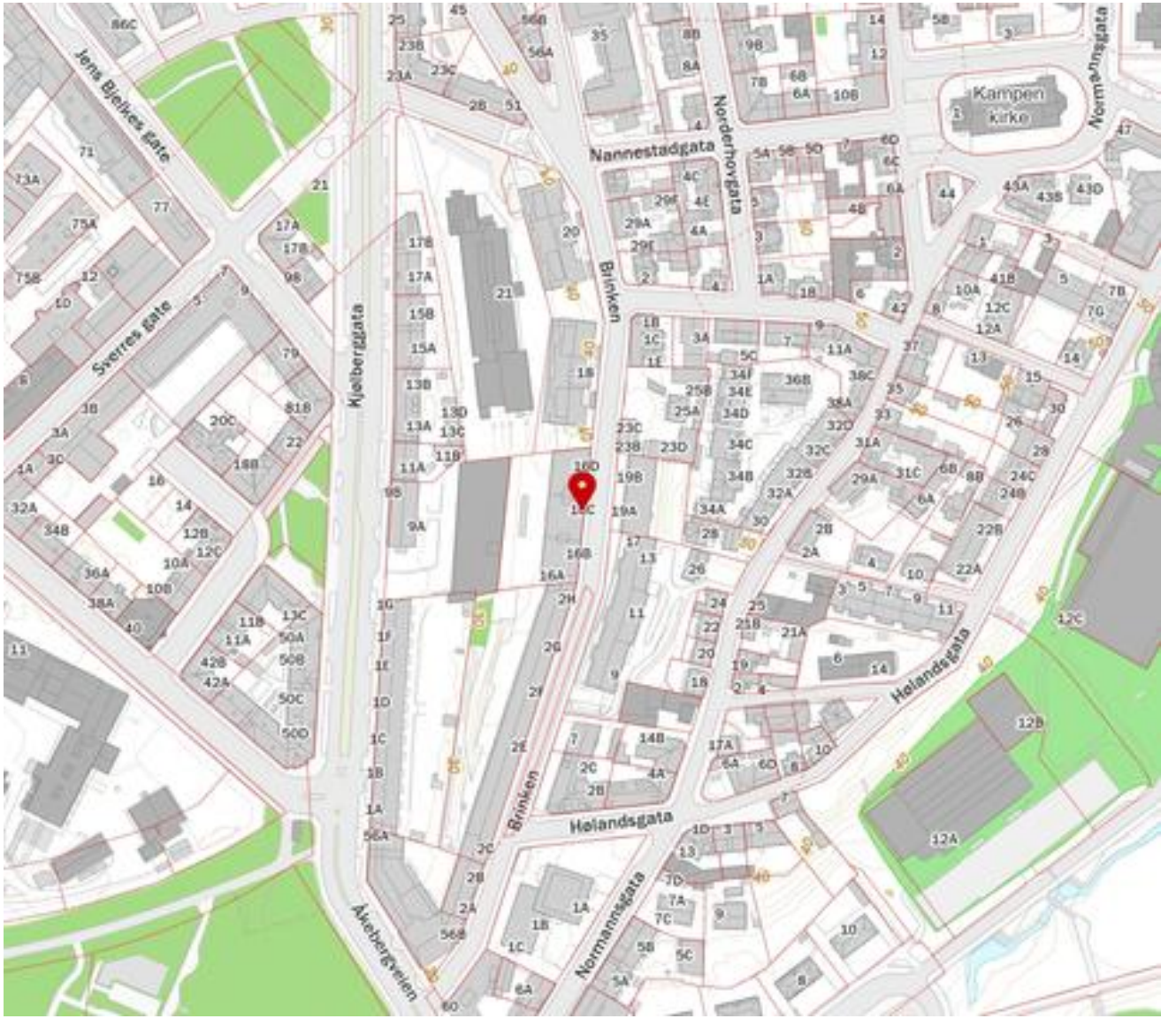
Sport

Sverresgate park balløkke	4 min
Kampen skole	5 min
SATS Kampen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Brinken 16C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0074/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231, bnr 36 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 41-44 i Aksjeselskapet Brinken, org.nr. 913512863
Part.obl. nr. 105 med pålydende verdi Kr 2 200,-

Selgere
Pål Primstad
Hedda Istad

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
120 978,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 070 978,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr kjøper)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr kjøper)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 085 171,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 471,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, kjøkken stue, soverom og kott
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 2,65 m i soverom og ca. 2,30 m på bad.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje (2. etasje fra bakgården, hele leiligheten er vendt mot bakgården) og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, kott og ett soverom. To medfølgende kjellerboder 3 kvm og 1 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og romslig stue med god plass til sofa, tv-møbler og annet ønsket møblement. Stuen har en god planløsning som gjør den enkel å innrede. Rommet har god takhøyde som skaper en luftig romfølelse. Stuen har lysmalte vegger og laminatgulv. Rommet varmes opp via radiator. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 3,3 m. Balkongen er vendt mot rolig og skjermet bakgård.

Kjøkken
Koselig separat kjøkken med smart planløsning og rikelig oppbevaringsplass. Det er innredet med praktisk sittebenk som har oppbevaringsplass under. Kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter og benkeplate av treverk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, og platetopp, samt plass til frittstående oppvaskmaskin (40 cm). Kjøkkenet har et kombinert kjøle- og fryseskap og et lite integrerte kjøleskap. Over stekesonen er det avtrekk med omluft/kullfilter. Her har man tilgang til et praktisk kott. Rommet varmes opp via radiator.

Bad
Flislagt bad som i 2009 ble pusset opp i regi av aksjeselskapet. Innredning består av servantskap med skuffer og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Det er videre dusjhjørne/dusjnisje med fastmontert skyvbar glassdør, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom
Romslig og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det er godt med lagringsplass i medfølgende garderobeløsning. Rommet er malt i en delikat farger og har flott laminatgulv. Rommet varmes opp via radiator.

Overflater
- Gulv: Fliser på bad, betonggulv i kott og laminat ellers.
- Vegger: Fliser på bad, noe murstein på kjøkken og malte overflater ellers.
- Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Downlights/spotter på bad

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2020:
- Fjernet deler av innvendig vegger, egeninnsats.
- Lagt ny gulvoverflate (laminat) og lister på eksisterende gulv i entre, kjøkken, stue og soverom, egeninnsats.
- Pusset og malt entre, kjøkken, stue og soverom, egeninnsats.
- Lagt nye terrassebord på eksisterende betonggulv, egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Oppgradert i regi av aksjeselskapet i 2009/10.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Oppusset i regi aksjeselskap, de har nok dokumentasjon også.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Alle vinduer og balkongdør er skiftet ut i 2016 i regi aksjeselskapet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Det var en Ulyd i radiatoranlegget i bygget i 2021, men dette ble bedret etter inspeksjon og vedlikehold i fyrrommet utført av Fortum den 31. september 2021.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Tilstandsrapport fra forrige salg i 2020 er tilgjengelig, men annet en det vet jeg ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Vi byttet ut kontrolleren til varmekablene på badet i 2022 ca. Den gamle kontrolleren var av typen som har prikker for å sette styrken, men den fant vi ikke igjen så vi byttet til en moderne med temperatur grader. Men varmekablene er ikke så nøyaktige som kontrolleren tilsier da, og de virker derfor å oppføre seg litt sporadisk og unøyaktig. Men de fungerer helt fint.

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligblokk fra 1939 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med forblending av murstein/tegl. Takkonstruksjon av treverk saltak, og antatt tekket med takstein. Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang. Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2016. Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 30 og lydklasse Rw/dB 40. Vestvendt balkong på ca. 3,3 m^2, med utgang fra stue. Bærende konstruksjon av betong, påliggende heller av treverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > Overflater gulv:
Fall til sluk i dusjsone er mindre enn det som er anbefalt i byggteknisk forskrift, og noe vann blir liggende rundt sluk.
Tiltak: For at alt vann skal ledes til sluk, må fall til sluk utbedres. Selv om ikke alt vann ledes til sluk, vil vannet fordampe hvis varmekablene benyttes. Det kan eventuelt også monteres et dusjkabinett, som leder alt vann til sluk via avløpsrør.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Servantskap har skade på skuff (hakk/merker).
Tiltak: Servantskapet fungerer, men skuffen kan med fordel utbedres.

Tekniske installasjoner > Vann- og avløpsrør:
Stoppekran til bad virket ikke under befaring. Fordeler til vannrør innvendig i inspeksjonsluke henger løst.
Tiltak: Stoppekranen på badet må utbedres, slik at vannet kan stenges innvendig i boligen. Fordeleren til vannrør bør festes, slik at trykkslag ved bruk av vann reduseres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.
Tiltak: Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Radiatorer har ukjent alder, men er av eldre dato.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer i stue/kjøkken og soverom.

Felles varmtvann.

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med frisklufttilførsel fra ventiler i vinduer. Naturlig avtrekk på bad og kjøkkenavtrekk med omluft/kullfilter.

Sikringsskap har totalt 5 kurser med 4 fordelingskurser, hovedsikring på 35 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

Informasjon om strømforbruk

Selger oppgir et strømforbruk på _____ kWh for 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 429,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnader pr. 05.03.25 utgjør kr. 4.429,- pr md.

Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
TV/Internett: 229,-
Felleskostnader: 4.200,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 106,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 624 423,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

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

Selskapets aksjekapital er på kr 105.600,- fordelt på 264 aksjer á kr 400,-. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Forretningsførsel og revisjon:

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

Aksjelaget har et felles vaskeri, inkludert eget tørkerom.

Aksjelaget har en egen hagegruppe.

Generelt om vedlikehold:
2016 - Utskifting av vinduer og balkongdører
2010 - Nytt callinganlegg og montert nye inngangsdører
2010 - Installert fjernvarme
2009 - Oppgradering av soilrør og våtrom i alle oppganger
2005 - Utbedring av yttertak

Årsmøtet 2024:
Forbud mot røyking på fellesområder
Styret sin innstilling er å innføre forbud mot alle former for røyking ved byggets inngangspartier, under vinduer og i innvendige fellesområder (inkl. sigaretter, e-sigaretter, mariuana m.m.). Styrets innstilling ble vedtatt.

Innmeldingsplikt korttidsutleie
Nytt punkt 3-3 i vedtektene: "I henhold til dagens lovgivning er det tillatt med kortidsutleie i borettslag i maksimalt 30 dager i året, før en må søke om tillatelse fra styret. Aksjeeier må melde fra til styret og oppgi tidspunkt for hvert individuelle utleieforhold, dets varighet, leietaker og leietaker sin kontaktinfo, før leieforholdet starter." Styrets forslag til vedtak vedtas.

Underveis/fremtidig arbeid:
Brannsikring fellesområder
Brannslukkere i fellesområder vil byttes ila. April 2024, i henhold til brannforskrifter, utstyrslevetid og lovverk. Firesafe AS er leverandør, kostnad forventes å ligge på i underkant av 10.000 kr eks. Mva.

Tilstandsvurdering og evt. tilbudsinnhenting: ventilasjon
En uavhengig tilstandsrapport vil utføres ila. 2024 for å vurdere aksjelagets ventilasjonsanlegg, primært tilknyttet badene. Styreleder opplyser 06.03.2025 at dette er gjennomført.

Tilstandsvurdering og evt. Tilbudsinnhenting: rør
En uavhengig tilstandsrapport vil utføres ila. 2024 for å vurdere aksjelagets røranlegg, inkludert rør tilknyttet oppvarmingsanlegg. Styreleder opplyser 06.03.2025 at dette er gjennomført, og at arbeidene gjennomføres ila våren. Rørprosjektet er antatt å koste 20 000 - 30 000 kr.

Forbedring av vaktmesteravtale
Aksjelaget sin avtale med leverandøren for vaktmestertjenester, Bygårdsservice AS, har blitt gjennomgått internt og sammen med leverandøren. Nye rutiner og arbeidsoppgaver er allerede i effekt, mens en justert og utbedret avtale forventes å underskrives innen juni 2024.

Reforhandling av sentrale avtaler
Styret ønsker å gjennomføre en ny runde hvor en forsøker å reforhandle lån, forsikring, vaktmester og renhold.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt aksjelagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Styreleder opplyser 06.03.2025 at det skal utbedres noe på taket i 2025 pga. fukt i himlingen i et par av leilighetene i toppetasjen. De er i gang med å innhente tilbud. Styreleder opplyser om at de per dags dato ikke har noe grunnlag for å si hvordan prosjektet skal finansieres.

Videre opplyser styret om at de per dags dato ikke har planlagt noen nye låneopptak eller økning av fellesgjeld og felleskostnader.

Det har ikke vært observert skadedyr på lang tid, men det har tidligere vært gnagere og veggdyr.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 120 978,- pr. 05.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår pr. 05.03.2025:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207366234
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo: 7 463 696,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 978,03,-, pr. 05.03.2025.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207366234
Restsaldo: 120 978,03
Kapitalkostnader: 846,46

Fellesformue

Kr 17 142,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 301 755,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 66 353,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

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

- Det er ikke tillatt å ha mekanisk vifte på de innvendige luftekanalene (bad/kjøkken). Beboere som ønsker vifte i leiligheten, må i stedet sørge for å føre luften ut, eller montere kullfiltervifte.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

a) førerhunder
b) innekatter
c) andre fugler/dyr som kan holdes innenfor leilighetens inngangsdør

Etter søknad kan styret likevel samtykke i dyrehold dersom:
a) gode grunner taler for det og
b) dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for øvrige brukere av eiendommen

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

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79940538

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 779 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Idylliske omgivelser på Kampen/Vålerenga eller pulserende ny bydel på Ensjø? Her slipper du å velge. Bo midt imellom vel! Dette er en perfekt bolig for alle som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet for bylivets støy.

Brinken ligger mellom Vålerenga, Kampen og Ensjø. Her bor du kort avstand til Jordal Amfi. Området består hovedsakelig av sjarmerende trehusbebyggelser og teglstein bygårder. Området rundt her er også under stor utvikling. Ensjø bydel er ett steinkast unna. Her får du bo i en etablert bydel med kort avstand til alt det spennende som skjer på Ensjø.

Populært boligområde med hyggelige kafeer, spisesteder, butikker og mange gode servicetilbud. Av dagligvarebutikker kan man velge mellom bl.a. Kiwi, Bunnpris, Coop Prix og Rema 1000. Det skal ikke stå på utvalget her og alle butikkene er rett i nærheten.

Dersom du ønsker deg ned til sentrum for å kjenne på bypulsen, så er dette innen kort rekkevidde. Det er nemlig gangavstand, og på veien ned vil du oppdage flere servicetilbud, spiseplasser og hyggelige kafeer. Dersom en foretrekker offentlig kommunikasjon så har du valget mellom buss nr. 37, 20 og 60, hvor alle har busstopp innen kort rekkevidde fra leiligheten. Skal heller ikke glemme Ensjø T-banestasjon som er bare er 10 min gange unna.

Flotte tur- og rekreasjonsområder som Jordal Amfi som er rett utenfor døren. Like ved har du Kampen park som er frodig og idyllisk på sommeren. Litt lenger øst finner du Vålerengaparken som ligger skjermet til. Den største parken i nærheten er Tøyenparken. Ta med den venner og nyt late sommerdager her og nyt den fantastiske utsikten.

I tillegg har man Kampen barnebondegård, barnehager og skoler i nærområdet. For dem som liker å holde seg i form og være aktive så må det nevnes at det er veldig kort vei til SATS Kampen. Det tar deg kun 9 minutter, men dersom du heller ønsker å trene på Fresh Fitness på Ensjø så må du belage deg å gå 11 min. Ellers blir idrettsanlegg på Jordal flittig brukt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 66 bad (2009) og utskifting av vinduer og balkongdører (2016) på eiendommen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201905974. Saken gjelder Håkons gate 14 - 16.

Saksnr: 202305104. Saken gjelder Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland.

Pågående byggesaker i området:
Brinken 23 D - Ombygging av tak med takterrasse. Saksnummer: 202312256.

Ullensakergata 1 A - Fasadeendring - Nytt kjellervindu og dør. Saksnummer: 202310626.

Hølandsgata 2 - Oppføring av fem balkonger. Saksnummer: 202551250.

Håkons gate 13 A - Oppføring av tilbygg. Saksnummer: 202208587.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/36:
28.11.1938 - Dokumentnr: 407132 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.01.1939 - Dokumentnr: 400346 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.10.1938 - Dokumentnr: 406386 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:42

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 928,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 150 018,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2025

Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Brinken 16C

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Brinken 16C, 0654 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 36
Aksjenummer 41-44

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 21067-1444 Referansenummer: TK6668

Autorisert foretak: Certus Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Per Ole Bjørnstad

CERTUS TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

CERTUS TAKST

Certus Takst utfører takst av bolig og eiendom i Oslo, Asker og Bærum.

Boligtakster som tilbys er blant annet:
- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport)
- Takst for kjøp av bolig (forhåndsbefaring, overtakelse og reklamasjon ved kjøp av ny eller brukt bolig).
- Ulike verditakster (forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig).
- Andre typer takseringsoppdrag.

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift
Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon) og Norsk Takst.
Ta kontakt for takst eller les mer om Certus Takst

HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger på Kampen i bydelen Gamle Oslo. Aksjelaget består av 65 boligadresser, fordelt på 1 bygning med tre ulike oppganger.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 1939 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med forblending av murstein/tegl.
Takkonstruksjon av treverk saltak, og antatt tekket med takstein.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.
-

Aksjeleilighet

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad, betonggulv i kott og laminat ellers.
Vegger: Fliser på bad, noe murstein på kjøkken og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Downlights/spotter på bad.

OPPVARMING
Gulvvarme på bad. Vannbåren varme med radiatorer ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

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

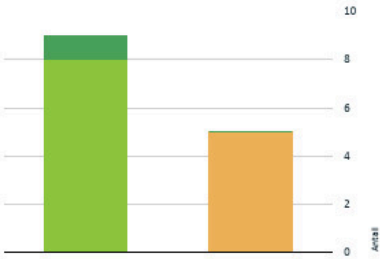
Planløsningen under befaringen, er lik som planløsningen på fremlagte tegninger.

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større boligselskap og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om borettslaget/sameiet kan ha ansvaret for vedlikeholdet.
Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for boligselskapet.

Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik, enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vann- og avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland.

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM
2020:
- Fjernet deler av innvendig vegger, egeninnsats.
- Lagt ny gulvoverflate (laminat) og lister på eksisterende gulv i entre, kjøkken, stue og soverom, egeninnsats.
- Pusset og malt entre, kjøkken, stue og soverom, egeninnsats.
- Lagt nye terrassebord på eksisterende betonggulv, egeninnsats.
-

UTVENDIG

Bygning

Boligblokk fra 1958 antas å ha være fundamentert til faste masser.
Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med pusset og malt overflate.
Takkonstruksjon har saltak, og er tekket med takstein.

Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang.
Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.

TG 1 Vinduer

Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2016.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 30 og lydklasse Rw/dB 40.
Balkongdør har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2016.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 3,3 m², med utgang fra stue.
Bærende konstruksjon av betong, påliggende heller av treverk. Jevnlig vedlikehold av overflater må alltid regnes med.

Rekkverk av kompositt ca. 0,88 m fra terrassebord.
Det opplyses om at krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår på grunn av HMS. Dagens krav til rekkverk er blant annet:
- 1,00 m der nivåforskjellen er under 10 m.
- Åpninger skal maksimalt være 0,10 m opp til 0,75 m høyde.
- Horisontale åpninger skal maksimalt være 0,05 m.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke var krav til rekkverkshøyde fra byggeår, da dette først ble innført i byggeforskriftene fra 1949.

Det er ikke et krav at bygningsdeler som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes til dagens krav. Utformingen av rekkverket er derfor ikke vurdert som et avvik, og dette samsvarer med veiledning til tryggere bolighandel av DiBK (Direktoratet for byggkvalitet).

Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser på bad, betonggulv i kott og laminat ellers.
Vegger: Fliser på bad, noe murstein på kjøkken og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Downlights/spotter på bad.

Overflatene har normal brukslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservåter, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme.
Høydeforskjell ble målt til ca. 14 mm.

Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. For boliger som er til og med 2. etasjer over bakkeplan, anbefales det å gjennomføre en radonmåling.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).
I henhold til strålevernforskriften er utleier ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i en utleiebolig. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og er viktig å merke seg ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i regi av boligselskapet i 2009.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse med beskrivelse, godkjenninger og bilder, vurderes tilstandsgraden etter alder. For

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

innbygget sisterne til vegghengt toalett og der det registreres fall utenfor dusjsone som er mindre enn 1:100 og oppkant på 15 mm ikke er synlig. Disse bygningsdelene vil vurdert etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Selv om det ikke er fremlagt dokumentasjon, kan bygningsdelen være riktig utført, men at løsningene ikke kan bekreftes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservåter på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Fall på gulv i og utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 35 mm.

Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk på grunn av glassdører er festet mot gulv, men er ikke et avvik, da gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann regelmessig/bruksvann. Kravene til fallforhold er endret siden byggeår. Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut ifra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fall til sluk i dusjsone er mindre enn det som er anbefalt i byggteknisk forskrift, og noe vann blir liggende rundt sluk.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at alt vann skal ledes til sluk, må fall til sluk utbedres. Selv om ikke alt vann ledes til sluk, vil vannet fordampe hvis varmekablene benyttes. Det kan eventuelt også monteres et dusjkabinett, som leder alt vann til sluk via avløpsrør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, plassert i dusjhjørne/dusjnisje.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne/dusjnisje har skyvbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servantskap har skade på skuff (hakk/merker).
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servantskapet fungerer, men skuffen kan med fordel utbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da vegger består av murverkskonstruksjoner.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3. Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av treverk. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med stekeovn og platetopp.
Frittstående hvitevarer med oppvaskmaskin (40 cm) og kombinert kjøle- og fryseskap.

Det opplyses om at det ikke var krav til komfyrvakt og lekkasjestopper for vanninstallasjoner da kjøkkenet ble oppført, men at det anbefales installert.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann- og avløpsrør

Vannrør av kobber på kjøkken har ukjent, men er av eldre dato. Vannrør av forkrommet kobber og plast på bad, antas å være fra rehabiliteringsåret for badet i 2009.
Fordelere for plast er plassert i himling, der eventuelt lekkasjevann ledes ut av spalte i inspeksjonsluke.
Boligen har stoppekraner til kjøkken og bad, samt hovedstoppekran for bygningen.
Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

Avløpsrør har ukjent alder. Avløpsrør ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig.
Tilstandsgraden vurderes etter alder, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse og bygningsdelen for det meste er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran til bad virket ikke under befaring.
Fordeler til vannrør innvendig i inspeksjonsluke henger løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stoppekranen på badet må utbedres, slik at vannet kan stenges innvendig i boligen.
Fordeleren til vannrør bør festes, slik at trykkslag ved bruk av vann reduseres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med friskluftstilførsel fra ventiler i vinduer. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Naturlig avtrekk på bad og kjøkkenavtrekk med omluft/kullfilter.
Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Vurdering av avvik:

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Varmesentral er tilknyttet fjernvarme i henhold til eier og er plassert i fellesareal. Varmesentralen ble ikke undersøkt befaringsdagen, da dette er et teknisk rom boligeiere ikke skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at boligselskapet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold kan innhentes hos styret.

Fjernvarmen fordeles via vannbåren varme til radiatorer i stue/kjøkken og soverom.
Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting av bygningsdelen, men hvordan fordeling av vedlikeholdsansvar er fordelt, finnes i vedtektene.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det som var synlig under befaringen i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiatorer har ukjent alder, men er av eldre dato.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap har totalt 5 kurser med 4 fordelingskurser, hovedsikring på 35 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nåværende eier/kunde har kun kjennskap til elektriske arbeider som har blitt utført under eget eie og eier/kunde opplyser om at det ikke har blitt gjennomført elektriske arbeider.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

SAMSVARSERKLÆRING 02.04.2023
Arbeidsbeskrivelse: "Utbedre avvik etter tilsyn. Skifte til jordfeilautomater.

Det opplyses om at opplistingen av arbeidsbeskrivelser, kun er fra fremlagte samsvarserklæringer.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene. Det har blitt gjennomført el-tilsyn innvendig i boligen innenfor de 5 siste årene.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boenheten har brannslukkingsutstyr (brannslukningsapparat) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

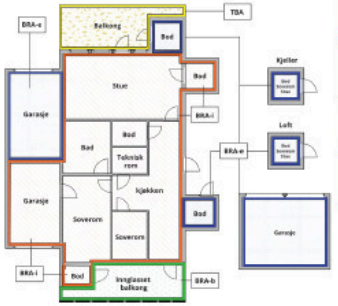
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	50			50	3
Kjeller		4		4	
SUM	**50**	**4**			**3**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Kott		
Kjeller		Bod i fellesareal (ca. 1 m²), Bod i fellesareal (ca. 3 m²)	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 2,65 m i soverom og ca. 2,30 m på bad.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BODER I FELLESAREAL
Boder i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen under befaringen, er lik som planløsningen på fremlagte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, kan ha en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet.
For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. I bygninger med ett trappeløp, uten omkringliggende mulighet for rømning, er det ofte at brannvesenets stigebil er en del av boligens alternative rømningsvei. En slik rømning krever at stigebilen har tilstrekkelig plass og høyde. Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	48	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Brinken 16 C

Hjemmelshaver
Brinken AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
105/A/S Binken	913512863	105	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Pål Primstad og Hedda Istad Brenna-Lund

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
41-44	17 142	*31.12.2024*	121 344	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk i 1939. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Fellesutgifter pr mnd: 4 429,00,-
TV/Internett 229,00
Felleskostnader 4 200,00

VEDLIKEHOLD
Fremlagt rapport fra årsmøte/generalforsamling for boligselskapet, inneholder ingen liste over vedlikeholdet som har blitt gjennomført de senere årene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold, må fremmes til styret.
-

Opplysninger i tilstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79940538			

Kommentar
Forsikring av boligselskapets bygning/fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.	28.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning, våningshus.			Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Felleskostnader, andel felles gjeld og felles formue, finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter og årsrapport/generalforsamling.		Det er kun opplistet større vedlikehold og rehabilitering som er undersøkt i årsrapporten.	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn	10.03.2023	Elvia har avsluttet tilsynssak/Sak avsluttet, da det er blitt mottatt tilfredsstillende tilbakemelding av utførende for retting av registrerte avvik.	Gjennomgått		Ja
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.	02.04.2023	Utbedret avvik etter el-tilsyn.	Gjennomgått		Ja
Faktura for håndtverkertjenester.		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Brinken 16C, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 36
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TK6668

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Elvia

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5317059
Pinkode	4912
Dokumentdato	12.05.2023
Kontrolldato	10.03.2023
Målernummer	7359992896929997
Inspektør	Lars-Ingar Sivle Pettersen
Nettkunde	Pål Primstad

Pål Primstad
Brinken 16C
0654 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 10.03.2023 i Brinken 16C, etasje 01, 0654 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5317059.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Storm Elektro AS

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Storm Elektro AS
Kontaktperson:	Terje Arnesen
Adresse:	Sandstuveien 70
Postnr/Sted:	0680 Oslo
Telefon:	22142000
E-post:	oslo@stormelektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	885204392
Elvirksomhets-ID:	155

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Pål Primstad	
Kontaktperson:		
Adresse:	Brinken 16 C	
Postnr/Sted:	0654 OSLO	
Telefon/Mobil:		99376055
E-post:	primstadp@gmail.com	
Kundenummer:	25780	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Pål Primstad		
Adresse:	Brinken 16 C		
Postnr/Sted	0654 OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
41465	14.03.2023	02.04.2023

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2010		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Utbedre avvik etter tilsyn
- Skifte til jordfeilautomater

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

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

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Martin Wennevold
Dato:	02.04.2023
Signatur:	Storm Elektro AS, Sandstuveien 70 B, 0680 Oslo

Ansvarlig montør: Bjørn Tangen

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Primstad, Pål	9578-5993-4-3283737	2025-03-07 18:10:48
Brenna-Lund, Hedda Istad	9578-5999-4-3397394	2025-03-07 18:14:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0074/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brinken 16C, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Pål Primstad, Hedda Istad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79940538
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert i regi av aksjeselskapet i 2009/10

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

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

Eventuell kommentar: Oppusset i regi aksjeselskap, de har nok dokumentasjon også.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og balkongdør er skiftet ut i 2016 i regi aksjeselskapet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var en Ulyd i radiatoranlegget i bygget i 2021, men dette ble bedret etter inspeksjon og vedlikehold i fyrrommet utført av Fortum den 31. september 2021. Nå er alt bra.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2020 er tilgjengelig, men annet en det vett jeg ikke.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vi byttet ut kontrolleren til varmekablene på badet i 2022 ca. Den gamle kontrolleren var av typen som har prikker for å sette styrken, men den fant vi ikke igjen så vi byttet til en moderne med temperatur grader. Men varmekablene er ikke så nøyaktige som kontrolleren tilsier da, og de virker derfor å oppføre seg litt sporadisk og unøyaktig. Men de fungerer helt fint.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0074/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brenna-Lund, Hedda Istad	**2025-03-07**	**Primstad, Pål**	**2025-03-07**

Identifikasjon

bankID Brenna-Lund, Hedda Istad

Identifikasjon

bankID Primstad, Pål

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0074/25 . Vår ref.: 1273-1-105 Dato: 05.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	A/S Brinken
Organisasjonsnr:	913512863
Aksjonær:	Primstad, Pål
Medaksjonær:	Brenna-Lund, Hedda Istad
Leilighetsnummer:	105
Aksjeboenhetsnumer:	00035
Adresse:	Brinken 16 C, 0654 OSLO
Aksjenummer:	41-44
Gnr.	231
Bnr.	36

Opplysninger om boligselskapet:

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

Tomten er eiet av aksjeselskapet. Ingen parkering følger. Felleskostnadene økte med 5% fra 01.02.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207366234
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo:	7 463 696,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	705,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 138,-
Annen formue:	17 142,-
Gjeld:	121 344,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207366234
Restsaldo:	120 978,03
Kapitalkostnader:	846,46

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 978,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1273
A/S Brinken

Velkommen til generalforsamling i A/S Brinken

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

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

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

God påske og vel møtt!

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i A/S Brinken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. s.1273 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-.

Sak 7

Dekorering av privat inngangsparti

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Tillate hundehold ved endring av husordensreglene.

Forslag fremmet av:
Silje Olausen 09.03.24 og Vasilisa 10.03.24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Motorisert dør inngang A

Forslag fremmet av:
Vasilisa Sayapina 15.03.2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 10

Alternativ avfallshentingsmetode

Forslag fremmet av:
Vasilisa Sayapina 15.03.2024:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 11

Forbud mot røyking i fellesområder

Forslag fremmet av:
Vasilisa Sayapina 15.03.24.:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 12

Innmeldingsplikt korttidsutleie

Forslag fremmet av:
Ingeborg Sæther 18.03.24

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er positiv.

Nytt punkt 3-3 i vedtektene:

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

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak vedtas

Sak 13

Betalingssystem vaskerom

Forslag fremmet av:
Innsendt styreleder 18.03.24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak

Saken vedtas som fremlagt

Vedlegg

2. Airwallet - Infoskriv.pdf

3. Tilbud NAYAX og Airwallet.pdf

4. NAYAX - Infoskriv.pdf

Sak 14

Utbedring ventilasjon bad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Johann Johannson

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

- Irene Wellmeier
- Pål Tålos
- Philip Øvland

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

- Hege Molvik Pedersen

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

- Janicke Pedersen
- Johann Gaupen Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstillinger 2024 AS Brinken.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

Gårds- og bruksnummer:
231 36

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

A/S Brinken har ingen ansatte.

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

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

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

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

   b. Lekkasje tørrloft.
      i. Vinteren 23/24 ble det meldt inn saker fra beboere i de øverste etasjene som vitnet om lekkasje fra loftsområder. Befaring og utbedring fra fagpersonell ble gjennomført.
   c. Tilstandsvurdering rør.
      i. Som et resultat av fagpersonell sin vurdering av rørene tilknyttet lekkasjene, samt enklere overflatebefaring av andre rør i bygget, har styret iverksatt arbeid med å få en tilstandsvurdering på byggets rør fra et uavhenging konsulentselskap, for å se om mer omfattende rørfornying er nødvendig.
   d. Støy og temperatur – radiatorer
      i. Flere beboere i spesifikke leilighetsrekker meldte om lydproblematikk tilknyttet deres radiatorer og tilstøtende rør. Hovedproblemet viste seg å være at systemet tilførte feil temperatur til boenhetenes radiatorer, som førte til for rask termisk kontraksjon og ekspansjon av metallrørene i anlegget som igjen førte til støy. Problemet ble utbedret av fagfolk, men videre befaring og potensielt ytterligere tiltak vil bli utført som del av den større tilstandsvurderingen av byggets rør, som planlegges i 2024.
6. **Endring i håndtering av avfall**
   a. Restavfall har til dags dato vært oppbevart i kjelleområdene under Brinken C før henting. Dette er naturlig nok lite hyggelig og fører med seg vond lukt samtidig som det kan tiltrekke seg skadedyr. Styret har dermed bestemt å gå over til at restavfall oppbevares i avfallscontainere i bakgården, tilsvarende dagens løsning for papp/papir.
   b. For å få plass til de nye restavfallscontainerne har 2 papp/papir-containere blitt fjernet. Restavfall vil hentes til samme tid som tidligere, mens henting av papp/papir vil skje ukentlig for å kompensere for at vi nå har 2 ferre papp/papircontainere enn tidligere.
7. **Beskjæring trær**
   a. Syrinene og lindetrærne i bakgården ble beskjært i henhold til gjeldende råd for trehelse (ca. Hvert 3./4. år)
8. **Bakgård og hagegruppa**
   Styret tror de snakker for store deler av beboerne når vi sier at det settes stor pris en frodig og grønn bakgård, med grønnsaker, frukt og urter tilgjengelig for beboerne. Vi ønsker derfor å takke for det gode arbeidet som legges ned i bakgården av hagegruppen, dets leder og medlemmer.
   a. Årlig budsjett 20.000 kr.
      I aksjelagets budsjett avsettes det årlig 20.000 kr til bakgården, midlene benyttes av hagegruppen til å stelle, vedlikeholde og utbedre grøntarealene i bakgården. Dette var også tilfellet i 2023.
   b. Ekstra utekran 2023.
      I 2023 ble det på årsmøtet stemt frem at det skulle benyttes ekstra midler til å innstallere en ekstra utekran nord i bakgården for å lette arbeidet med vanning m.m.
   c. Årsberetning fra Hagegruppa.
      (Nedenfor følger en rapport fra Hagegruppens leder, Iris Otte Thomsen.)

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

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

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

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

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

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

9. Ventilasjon bad

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

10. Brannsikring

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

11. Samhandling naboinstutisjoner

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

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

12. Underveis/fremtidig arbeid

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Brinken

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IUSV7-EEKUV-3E22U-DLSM1-XJFMS-XB07A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Bodø, 26. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IUSV7-EEKUV-3E22U-DLSM1-XJFMS-XB07A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IUSV7-EEKUV-3E22U-DLSM1-XJFMS-XB07A

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 19.02.2024
Styret i Aksjeselskapet Brinken

Johann Johannson /s/ Pål TÅlos /s/ Johan Gaarder Tøraasen /s/
Hege Molvik Pedersen /s/ Ingeborg Sæther /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 104 800,- fordelt på 262 aksjer à kr 400,-.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLAN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 33 år.

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Bygninger	276 202
TOTALT	**276 202**

Annen informasjon om aksjeselskapet

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

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



airWallet
User-friendly payment system for your laundry

What is Airwallet?

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

Laundry **made easy**

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

Administration free

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

Easy payments

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

Safety and stability

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

DSI Systemer A/S
Vaskerimaskiner – Betalingssystemer

Easy 6

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

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

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

NAYAX TOUCH

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

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

Valgfritt tilbehør:

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

DSI Systemer A/S
Vaskerimaskiner – Betalingssystemer

Airwallet PRO300

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

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

Valgfritt tilbehør:

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

DSI Systemer A/s
Vaskerimaskiner – Betalingssystemer

SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER

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

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

Våre serviceteknikere betjener østlandsområdet. Utover dette benyttes våre samarbeidspartnere.

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

Med vennlig hilsen
DSI Systemer AS

Thomas Bjur
Daglig Leder

E-post: Thomas@dsi.no

Mobil: 917 73 414
Tlf. 22 57 03 00

DSI Systemer A/s
Vaskerimaskiner – Betalingssystemer

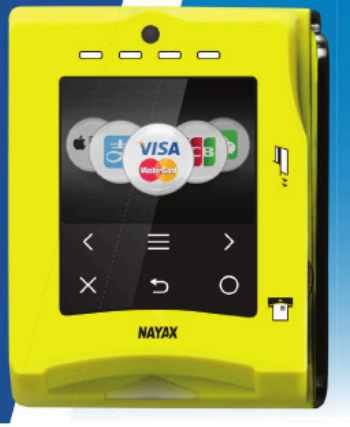
Kortleser og telemetri alt-i-ett

NAYAX VPOS Touch

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

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

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



VISA MasterCard EMVCo Pay pay SAMSUNG pay Monyx vipps

1 Del av en komplett løsning

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

2 Kommuniser med kundene dine

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

3 Viktige egenskaper

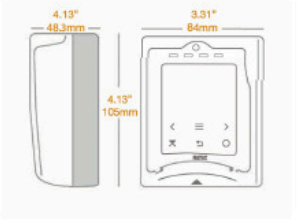
- Ekstra sikkerhet med Gorilla glass minimerer hærverk
- Kompatibel med FDA og EU-forskrifter
- Kan styre 1-6 enheter

4 Enkelt å komme i gang

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

Teknisk informasjon

NAYAX VPOS Touch



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

Støttede betalingsordninger

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

Grensesnitt og styring

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

Fysiske dimensjoner

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

Overholdelse av regelverk

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

Driftsforhold

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

Lagringsforhold

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

Viktige egenskaper

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

Standarder

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

1273 A/S Brinken
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hege Molvik Pedersen — Adresse: Brinken 16 D
E-postadresse: hegemp@gmail.com

Navn: Pål Tålos — Adresse: Brinken 16 C
E-postadresse: paaltalos@gmail.com

Navn: Irene Wellmeier — Adresse: Brinken 16 D
E-postadresse: irene.wellmeier@gmail.com

Navn: Philip Øvland — Adresse: Brinken 16 C
E-postadresse: povland@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Johann Gaupen Berg — Adresse: Brinken 16 B
E-postadresse: johannberg@outlook.com

Navn: Janicke Pedersen — Adresse: Brinken 16 B
E-postadresse: jankapolani@yahoo.no

D. Som valgkomité foreslås:

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

Dato: 20.03.24 I valgkomiteen for A/S Brinken

Marie Thrane, Thomas Nicolay Wiborg, Kjersti Mæhlum-Lier

Protokoll fra ordinær generalforsamling i A/S Brinken

Møtedato: 02.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kampen Bydelshus

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Johann Johannson.

Konstituering

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

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

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

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

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Dekorering av privat inngangsparti

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

Saken er fremmet av

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

Styrets innstilling

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

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

8. Tillate hundehold ved endring av husordensreglene

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

Saken er fremmet av

Silje Olausen 09.03.24 og Vasilisa 10.03.24

Styrets innstilling

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

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

9. Motorisert dør inngang A

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

Saken er fremmet av

Vasilisa Sayapina 15.03.2024

Styrets innstilling

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

10. Alternativ avfallshentingsmetode

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

Saken er fremmet av

Vasilisa Sayapina 15.03.2024:

Styrets innstilling

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Ikke vedtatt.

11. Forbud mot røyking på fellesområder

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

Saken er fremmet av

Vasilisa Sayapina 15.03.24.:

Styrets innstilling

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

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

12. Innmeldingsplikt korttidsutleie

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

Saken er fremmet av

Ingeborg Sæther 18.03.24

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er positiv.

Nytt punkt 3-3 i vedtektene:

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

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

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak vedtas

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

13. Betalingssystem vaskerom

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

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

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

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

Saken er fremmet av

Innsendt styreleder 18.03.24

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Saken vedtas som fremlagt

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

14. Utbedring ventilasjon bad

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

Styrets innstilling

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

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

15. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

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

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

Vedtak: Jannicke Pedersen og Johann Gaupen Berg ble valgt.

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

Vedtak: Valgt

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

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

Protokollvitne 1
Navn: Kjersti Mæhlum-Lier /s/

Protokollvitne 2
Navn: Veronica Bjanger /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

HUSORDEN FOR A/S BRINKEN
Vedtatt på generalforsmaling 02.05.17
Sist endret ved ordinær generalforsamling 02.04.24

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

Husordensregler

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

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

Parkering av motorkjøretøy er forbudt i portrom og i bakgård.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Husdyr

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

a) førerhunder

b) innekatter

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

Etter søknad kan styret likevel samtykke i dyrehold dersom:

a) gode grunner taler for det og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR AS BRINKEN
org.nr. 913 512 863

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

1. Innledende bestemmelser

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

1–2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4–1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4–2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:
- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

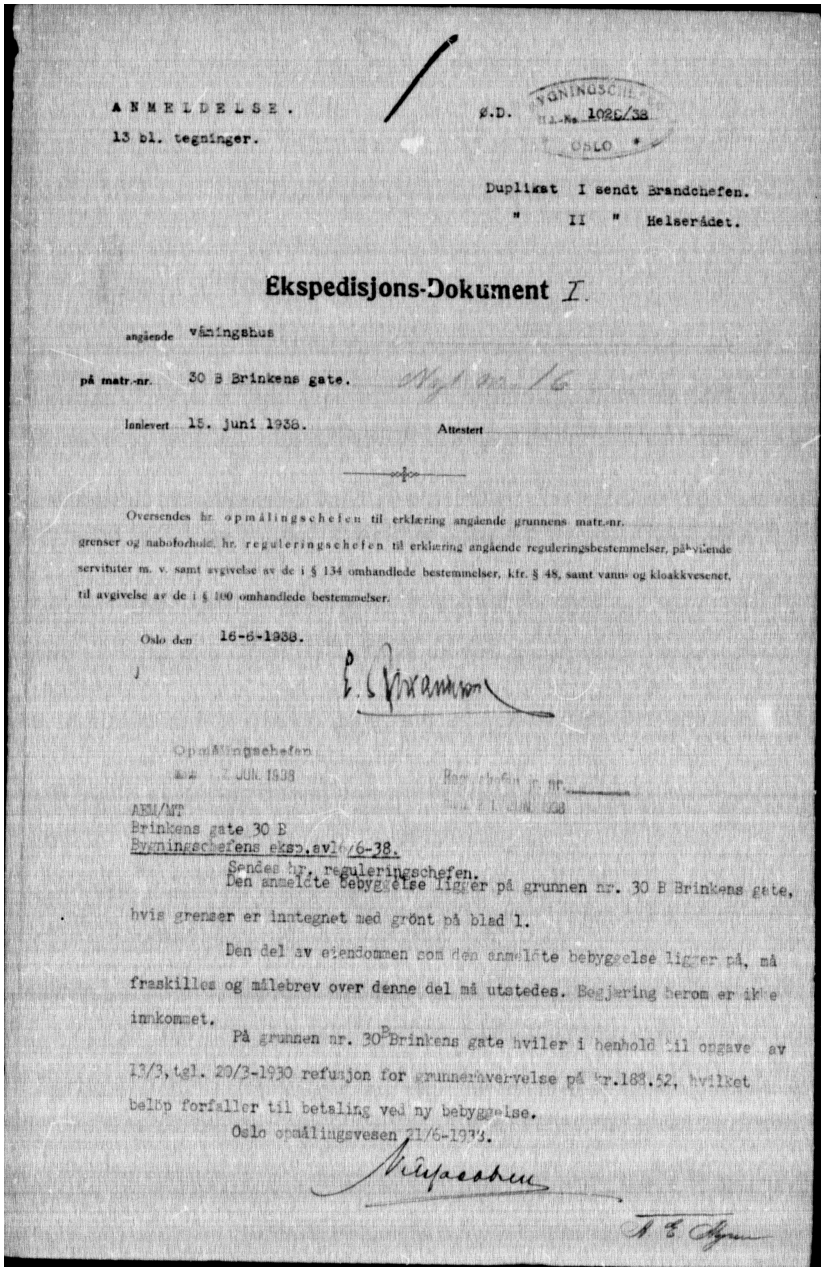
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.



ANMELDELSE.
13 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 1025/38 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 30 B Brinkens gate. Nyl. no. 16

innlevert 15. juni 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabofortuin, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16-6-1938.

E. S. Abrahamsen

Opmålingschefen
21. JUN. 1938

Reguleringschefen J. nr.
21. JUN. 1938

AEM/MT
Brinkens gate 30 B
Bygningschefens eksp.av 16/6-38.

Sendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 30 B Brinkens gate, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

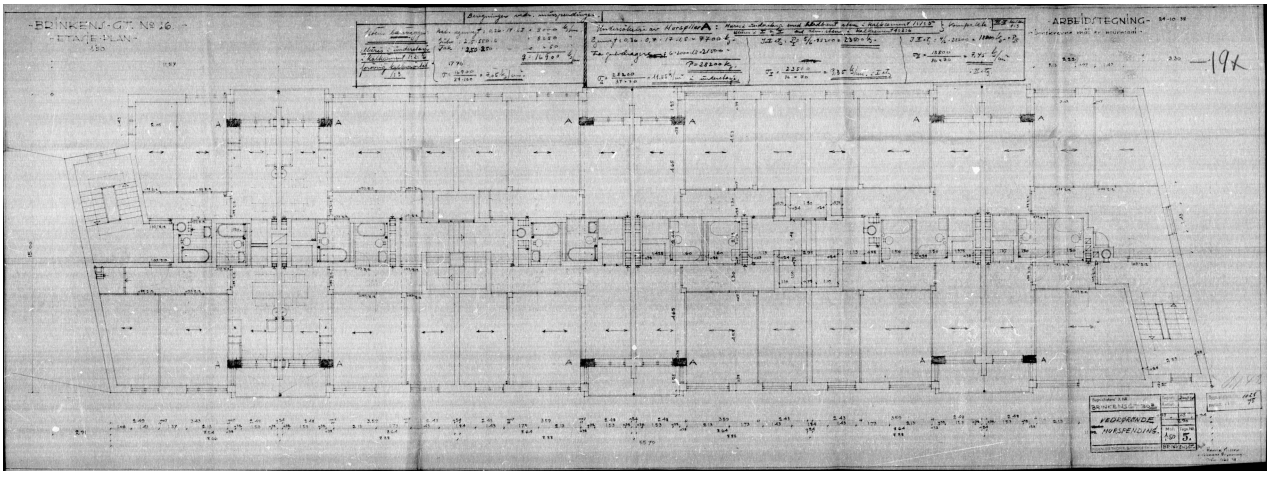
Den del av eiendommen som den anmeldte bebyggelse ligger på, må fraskilles og målebrev over denne del må utstedes. Begjæring herom er ikke innkommet.

På grunnen nr. 30B Brinkens gate hviler i henhold til angave av 13/3, tgl. 20/3-1930 refusjon for grunnerhvervelse på kr.188.52, hvilket beløp forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo opmålingsvesen 21/6-1938.

Meyerscheen

A. E. Olsen


-ERINKENS-GT. Nº 16-
-ETASJE-PLAN-
ARBEIDSTEGNING-
-1917-
PROSPANDE
HUKSPENDING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VINDU ENTREPRENØREN AS
Postboks 6479 , Etterstad
0605 OSLO

Dato: 30.08.2016

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

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

Ferdigattest - Brinken 16 A - C

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 10 JUNI 2009

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

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

FERDIGATTEST - BRINKEN 16 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
BRINKEN 16C

Dato: 17.11.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86481667
7508046

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20231117 for BRINKEN 16C.

GNR. 231 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1938.

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

1779 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 for Geodata
Matrikkelenheten

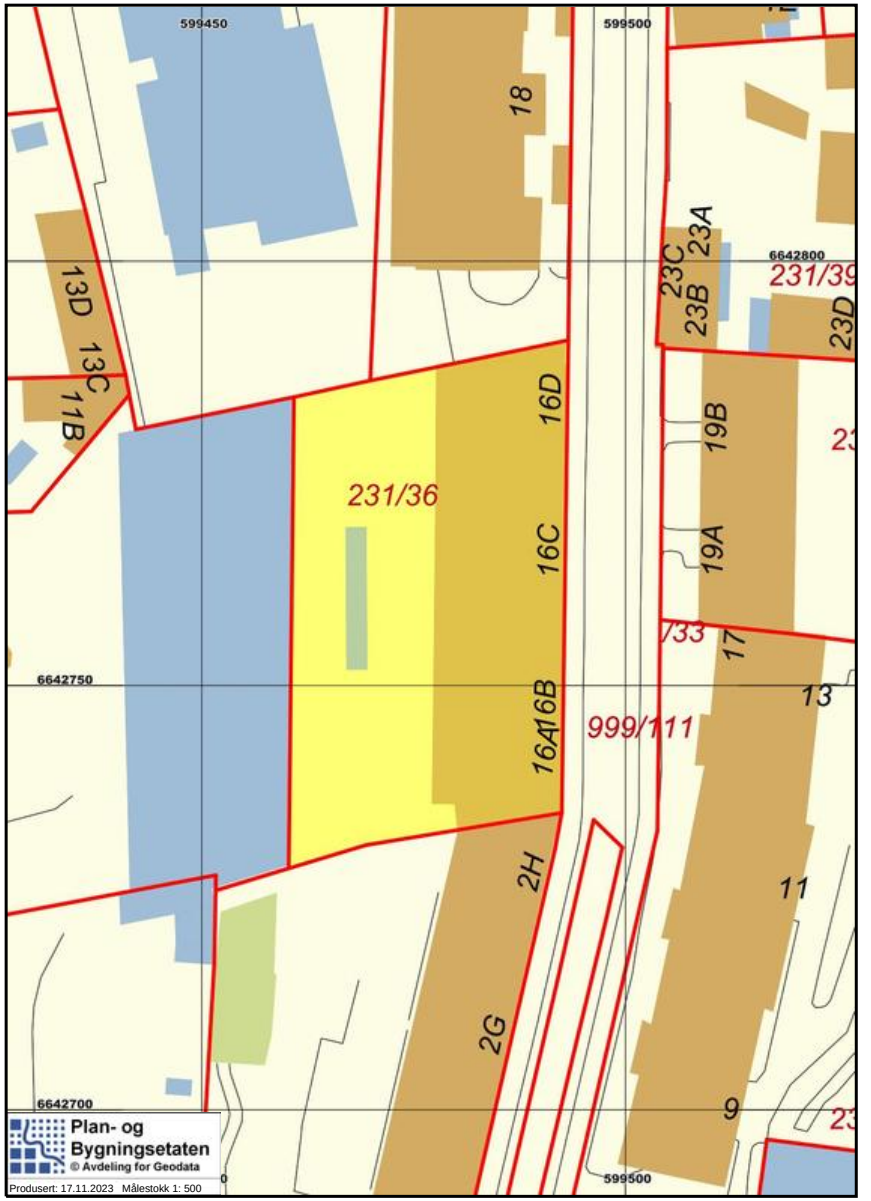
Kristin Tveit
Enhetsleder

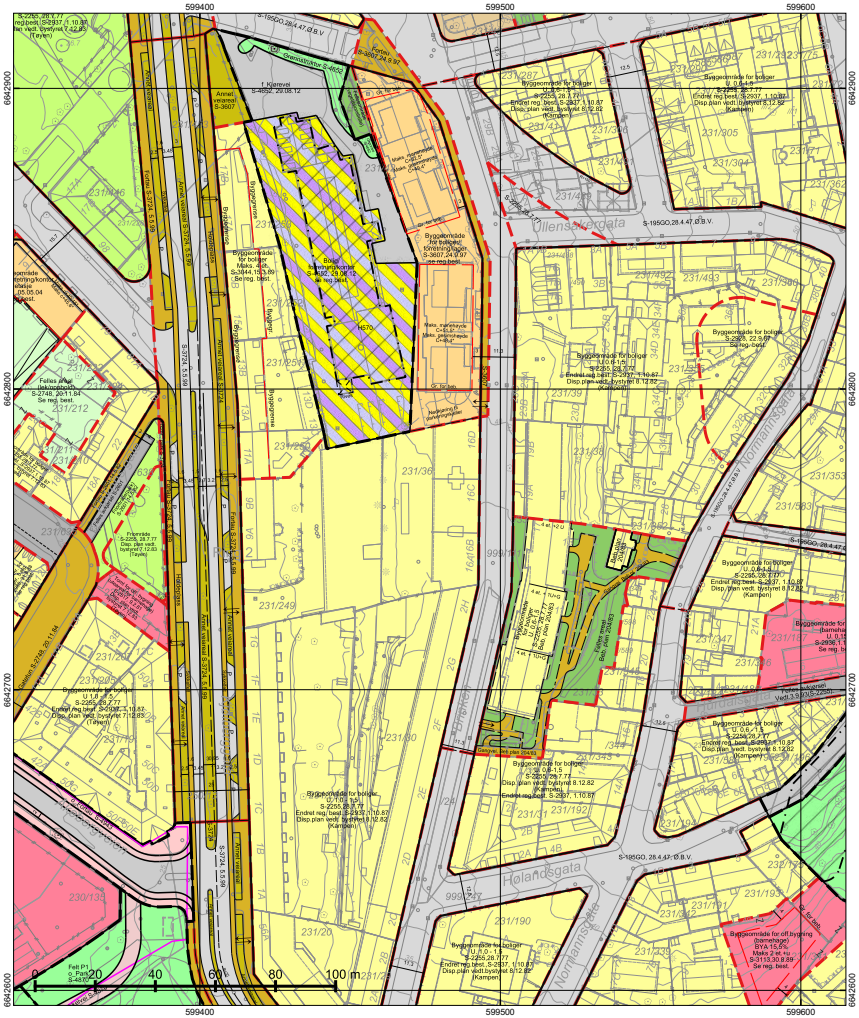
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 231039/ 86481667
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: BRINKEN 16C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/36

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

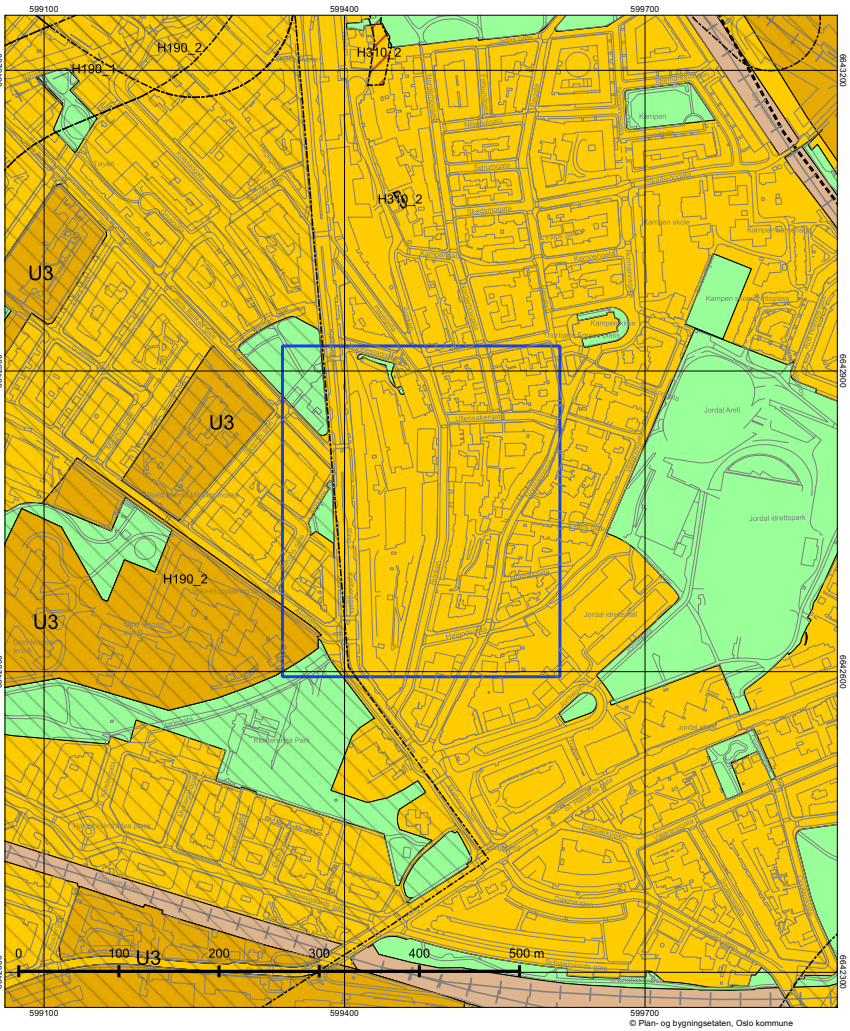
Dato: 17.11.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 231039/ 86481667
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: BRINKEN 16C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/36

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231039/86481667
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 29-0074/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brinken 16C 0654 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 36 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no