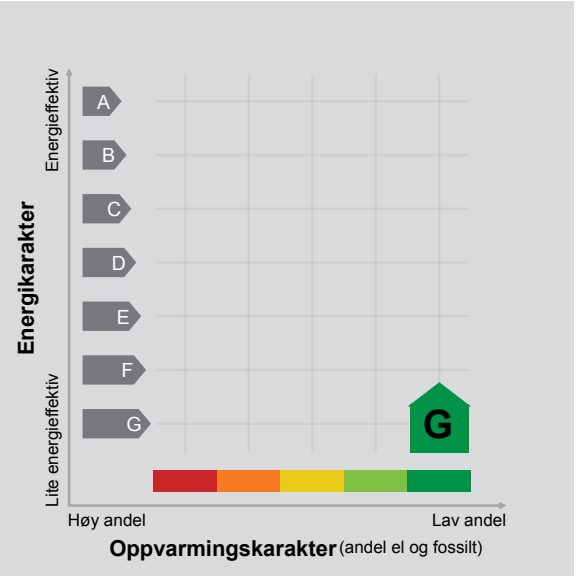
ENERGIATTEST

Adresse	Brinken 16B
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80590407
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-133963
Dato	11.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN Ref.-No. 1026/38 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.

" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 30 B Brinkens gate.

Innlevert 15. juni 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabofordhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter 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. Kristensen

Opmålingschefen

Ant. 2. JUN. 1938 Reg.-chefen nr. nr.

Dato 1. JUN. 1938

AEM/MT
Brinkens gate 30 B
Bygningschefens eksp.av16/6-38.

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 opgave 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.

A. E. Aspaas

2

M/B

Brinkens gt. 30B
Opm chefens eksp av 21/6 38

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Brinkens gate er regulert 11,3 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Gatens regulerte reviderte höide ut for grensen mellem nr. 11 og 15 er beliggende på kote 37,72. Herfra stiger den med 1:29,3 til kote 40.70 ut for nr. 25.

Fortågstigningen er 7 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide.

For eiendommen, der er regulert for industriell bebyggelse, gjelder byplanvedtekt 162, vedtatt av reguleringsrådet 8/9, 17/11 1936 og 22/1, 6/4 1937, men ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 22. juni 1938.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
INN 004652 24 JUN 1938
DOKUMENTSENTRALEN

J. nr. 4652/1938. Matr.nr. 30B Brinkensgate.

Tilbakesendes med bilag bygningsinspektören kontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote 33,80 approberes under forutsetning av at tillatelse innhentes til å före uttrekket over annen manns eiendom. Tinglest erklæring herom må avgis.

Der så sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt vlir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere påleg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes §6 .

3

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 30 m.

Man forbeholder sig å forlange installert pumpe for å sikre vannforsyningen til de överste etasjer.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 18. juli 1938.

Bygn. ch.
mottatt 19 JUL 1938 1028/38

Bl. 1 f. Brandt. Betingelser
" 18 Sekretærkt.

Q. o. til innstilling.
Oslo 19/7. 38.

Ö/CB J.nr. 1028/1938.

Ad: 30 B Brinkensgate.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

1: Det forutsettes at bygningen ikke får större gjennemsnittshöide en 15.7 mtr. mot Brinkensgate (gesimshöide, skjæring av fasade og takflate), i motsatt fall tiltrenges dispensasjon fra paragraf 71^2.

2: Der tiltrenges dispensasjon fra paragraf 89^2 for manglende uhindret adkomst til to trapper.

3: Der tiltrenges dispensasjon fra forskriftenes paragraf 3^1c for 1,1/2 stens mur i 1. og 2. etasje mot gaten og 1,2 og underetasjen mot gårdsplassen.

-ERINKENS-GT. Nº 16-

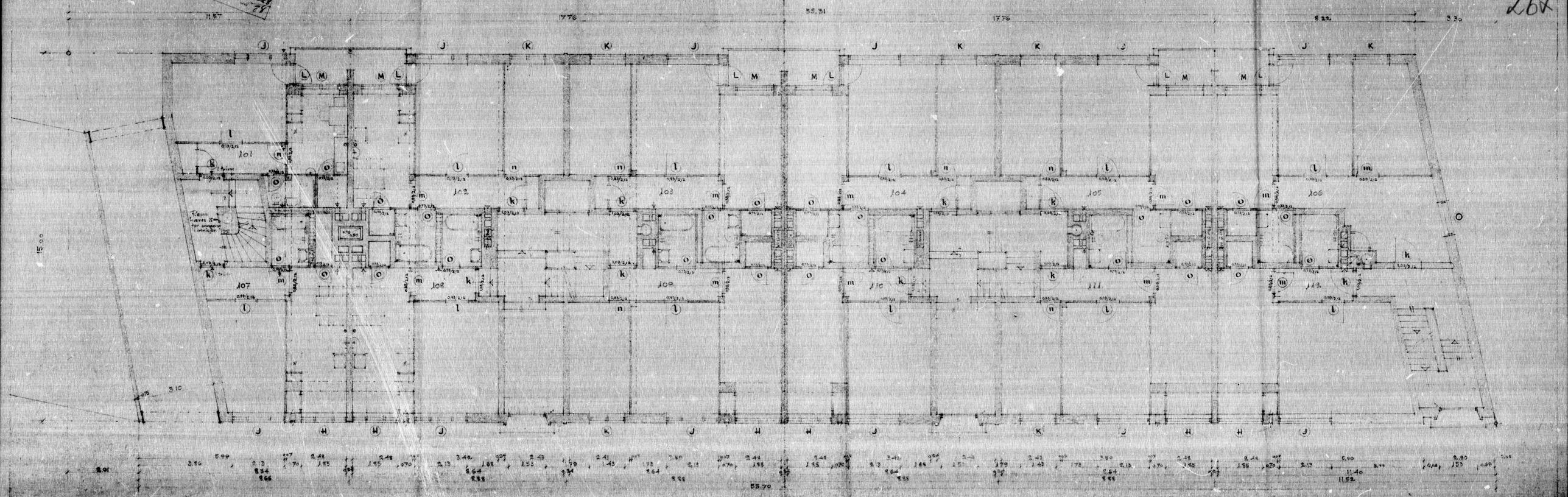
-1ste ETASJE-PLAN-

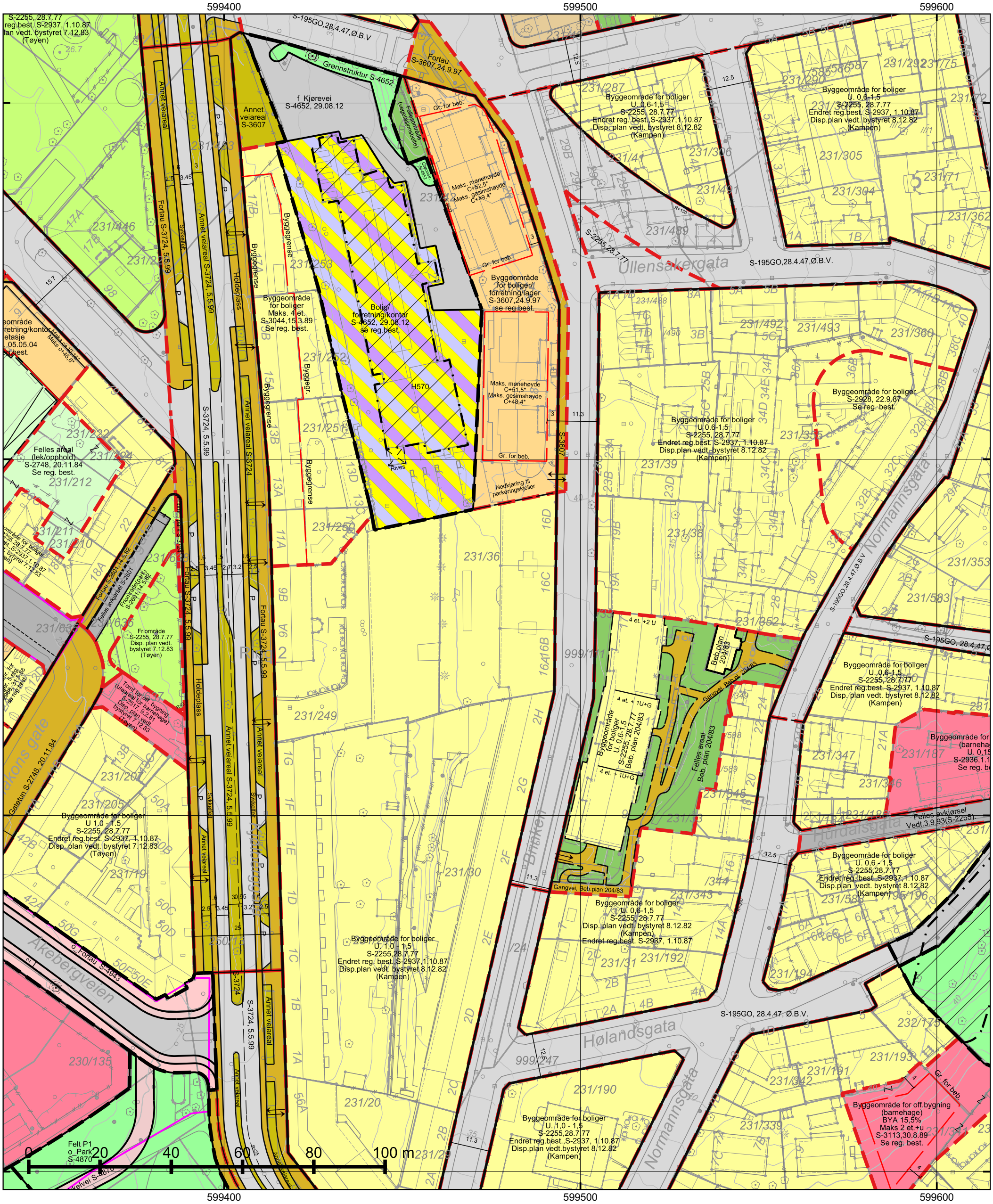
1/50

OBS. Se fasadetegning for vindusmål.
Alle mål kontrolleres.

ARBEIDSTEGNING. 10-1-39.
Inneskrevne mål er murmål.

-26x





*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

Oslo

Dato: 10.06.2025
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: 144326/ 86513818

Adresse: BRINKEN 16B

Gnr/Bnr: 231/36

Deres ref.: 63976/
VERD@MSEMERA

Kommentar:

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

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

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

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

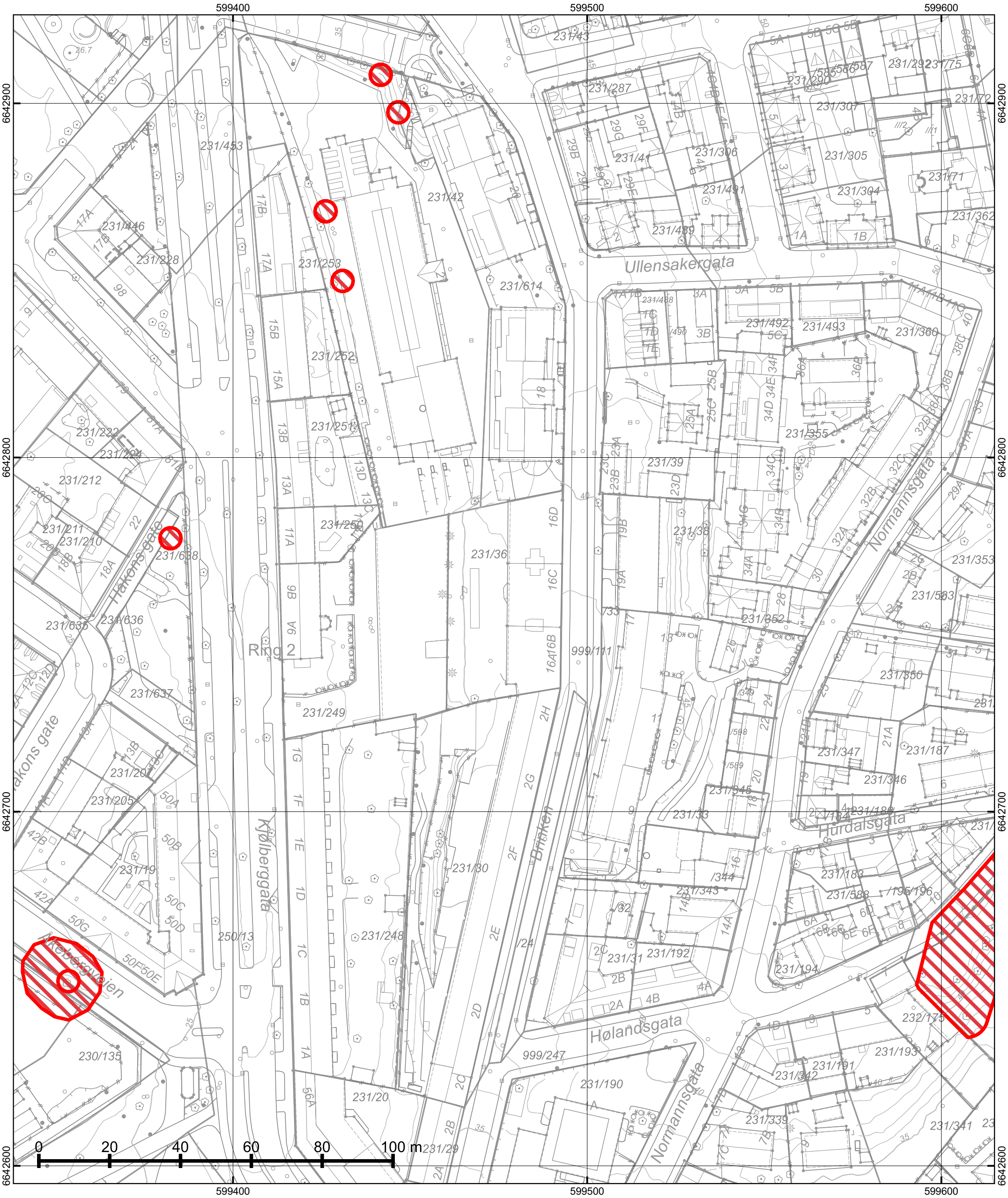
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpAngittHensynSone

- RpAngittHensynGrense

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

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



Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

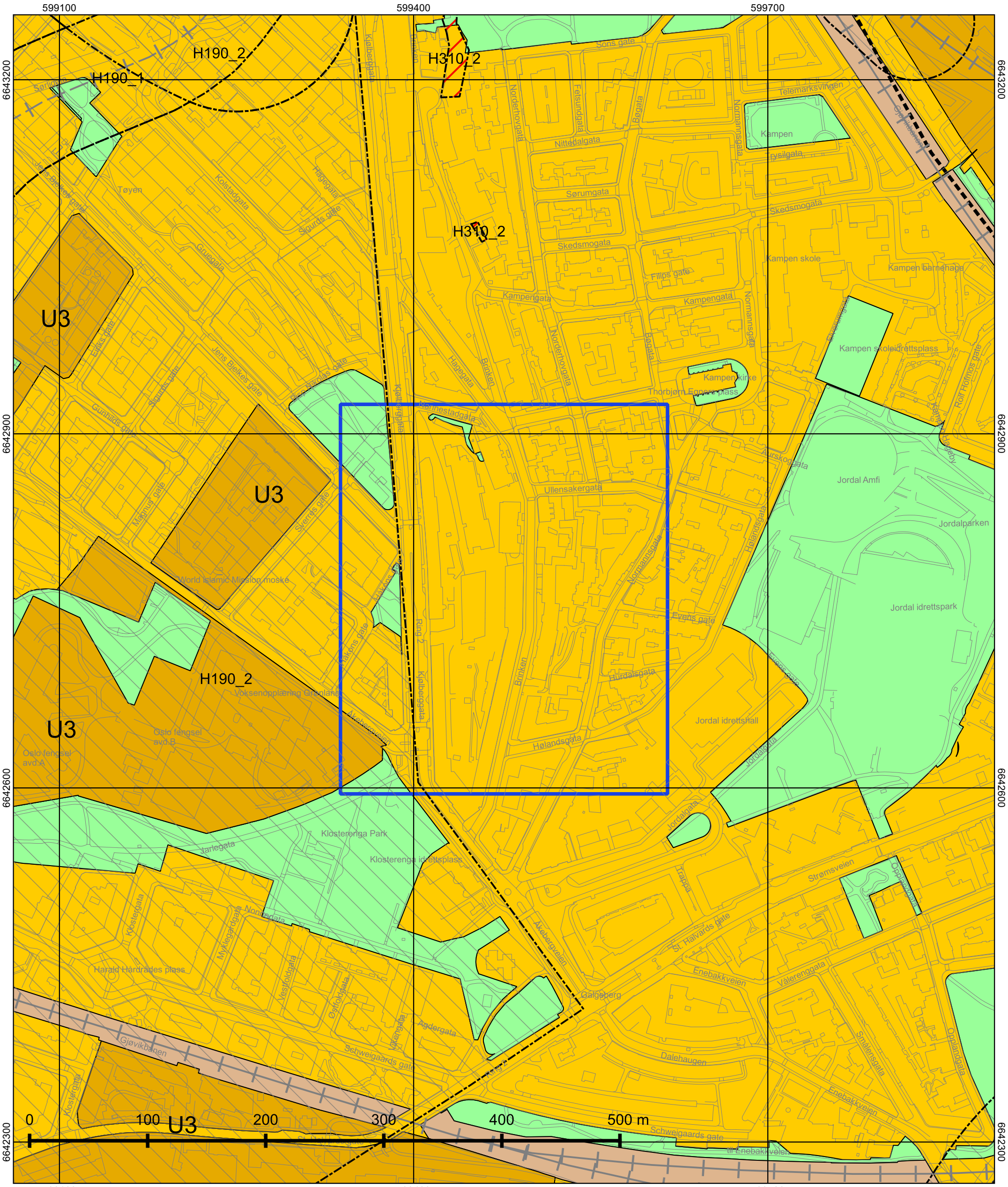
Originalformat: A3

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: 144326/ 86513818	Deres ref.: 63976/ VERD@MSEMERA
Adresse: BRINKEN 16B	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.



Oslo

Dato: 10.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144326/86513818

Deres ref.: 63976/ VERD@MSEMERA

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1273
AKSJESELSKAPET BRINKEN

Velkommen til årsmøte i AKSJESELSKAPET 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 årsmøtet:

7. april 2025 kl. 19:00, Kampen Bydelshus (Storsalen), Bøgata 21, 0655 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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.

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. Utvidelse av sykkelskur: øking av kapasitet
7. Tillatelse av dyrehold: endring av husordensregler
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AKSJESELSKAPET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

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 foreslås Andreas Flataker. Som protokollvitner foreslås Johann Johannson og Pål Talos

---

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar til budsjett 2025: vedlagt budsjett er budsjettert etter normal drift, i tillegg er det forespeilet kostnader på ca. 175 000 kr inkl mva for Rehablitering & Forlenging sykkel- og renovasjonsskur. Denne kostnaden er estimert på et tilbud fra en potensiel leverandør.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets beretning - Årsmøtet 07.04.2025.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 24 1273 AS F.erklæring.pdf

Sak 6

Utvidelse av sykkelskur: øking av kapasitet

Forslag fremmet av:
Håvard Evensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innsendt sak:
"I sykkelsesongen er det stadig vekk veldig trangt i sykkelskuret. Dette gjør hverdagen frustrerende, gjør det vanskeligere å sykle, og for noen av oss har det også gitt skade på syklene. Det er ofte ikke mulig å finne plass uten å dytte andres sykler til side, og jeg har pratet med naboer som heller parkerer sykkelen tyveriutsatt på gata fordi sykkelstativet blir for uhåndterlig. Vi har en årlig rutine med å fjerne eierløse sykler før sommeren, men dette er åpenbart ikke tilstrekkelig når skuret er stappfullt i august.

Sykkelskuret skal etter det jeg kjenner til rehabiliteres. I den forbindelse bør vi øke parkeringskapasiteten betraktelig. Samtidig er det viktig at vi balanserer dette mot andre behov bakgården skal fylle, bl.a. som et hyggelig grøntområde. Dersom det av ulike grunner er vanskelig å øke antallet plasser direkte, må vi se på andre tiltak. Jeg som forslagsstiller stiller meg til rådighet for en arbeidsgruppe som kan se nærmere både på kapasitetsbehovet og ulike måter å løse problemet på."

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Styret er ikke overbevist om at en forlengelse av sykkelskuret vil lede til en reel økning av kapasiteten, og stiller seg dermed ikke bak forslaget.

Styret ønsker heller et større fokus på den årlige gjennomgangen av sykkelparken tilknyttet dugnaden, samt på en hensiktsmessig lagring av dagens sykkelpark hvor pendlersykler prioriteres i bakgården, mens mindre brukte sykler parkeres i sykkelgarasjen i kjelleren. Styret ønsker også å bevare så mye av bakgårdsarealet til grøntområdet, som mulig.

Videre mener styret at aksjeborettslagets ressurser bør prioriteres til andre pågående og oppkommende prosjekter, herunder rørisolering og rehabilitering av eksisterende sykkelskur. En økning av kapasiteten på ca. 30% vil utifra styrets estimater komme på ca. 100.000 kr inkl.mva., gitt utføring tilsvarende eksisterende sykkelskur, av fagpersonell.

Forslag til vedtak
Innsender sitt forslag til vedtak: "Kapasiteten på sykkelparkeringen i bakgården økes vesentlig. Dersom det ikke er mulig å øke antallet plasser direkte, skal det gjøres andre tiltak som bedrer parkeringskapasiteten. Det etableres en hurtigarbeidende ressursgruppe som bistår styret med løsningsforslag."

Sak 7

Tillatelse av dyrehold: endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Peder Undeli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innsendt sak:
"Ønsker å fremme forslag om at det tillates dyrehold i borettslaget, under visse forutsetninger for å sikre god orden og trivsel blant beboerne. Dette kan for eksempel innebære at styret må godkjenne dyreholdet, at det

settes regler for antall dyr per leilighet, at dyrene skal være godt opplært, og at eventuelle klager på støy eller annet uønsket atferd håndteres raskt.

Mener at en mer generell åpning for dyrehold vil bidra til et mer inkluderende og attraktivt bomiljø, samt øke verdien på leilighetene i borettslaget ettersom man ikke vil støte fra seg evetuelle kjøpere med dyr/planer om å anskaffe seg dyr."

(Saken gjelder endring av punkt 3 i AS Brinken sine husordensregler.)

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget om dyrehold.

Forslag til vedtak

Innsender sitt forslag til vedtak: "...det tillates dyrehold i borettslaget, under visse forutsetninger for å sikre god orden og trivsel blant beboerne. "

Sak 8

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 kr

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Astrid Sophie Ulleland

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Tofte Røhne
- Jenny Heraldstveit
- Vasilisa Lerner

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

- Janicke Pedersen
- Line Mervi Jacobsen

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

- Kjersti Mæhlum-Lier
- Thomas Wiborg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstillinger 2025.docx.pdf

Styrets arbeid

Under følger en oversikt over de viktigste, mest omfattende og/eller relevante av styrets arbeidsoppgaver den foregående perioden, samt informasjon om tidligere/pågående saker.

1. Generelle arbeidsoppgaver
    a. Gjennomført 5 styremøter.
        i. 16.04.2024
        ii. 16.05.2024
        iii. 24.09.2024
        iv. 03.12.2024
        v. 18.03.2025
    b. Avholdt dugnad 13.05.2023.
        i. Dugnad ble avholdt med god deltakelse, containere ble innleid for avfallsbortkjøring av generelt-, elektrisk- og farlig avfall. Samtidig ble bakgård og andre fellesområder vedlikeholdt, rengjort og gjort klar for en ny sommersesong. Det var enkel servering og premietrekning blant oppmøtte.
    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 4.5% f.o.m. 01.02.2025.
    b. Styret mente økningen i felleskostnadene var helt nødvendig for å sikre at boligaksjeselskapet fortsetter å ha en sunn drift og økonomi. Hovedårsakene bak økningen var store økninger i kommunale avgifter, kapitalkostnader, energikostnader og generell økning i priser på innkjøpte varer og tjenester.
3. Utbedret belysning i fellesområder
    a. Kjellerområdet mellom vaskerom, oppgang A og oppgang B har fått installert bevegelsessensor. Dette for å løse problemet med mørklagte traseer grunnet tidligere uheldig oppsett av lysbrytere og lyskretser.
    b. Inngangspartiene til oppgang B, C og D har fått erstattet skumringsreléene med astrour for å hindre at førstnevnte ble overstyrt av gatebelysningen, noe som hindret at lysene skrudde seg på. Inngangspartiet til oppgang A og portrommet har fått installert belysning over ringeklokkene og brikkeleseren, noe som ikke fantes tidligere.
4. Rør og oppvarming: Reparert vannpumpe & avløpsinspeksjon
    a. Defekt vannpumpe fyrrom.
    En pumpe, i byggets fyrrom, som forflytter vann fra byggets avløpsnett ut mot det kommunale nettet sluttet å fungere. Denne ble reparert.
    b. Rørinspeksjon avløpsrør i kjellerrom.
    Etter fjorårets avløpsrørlekkasje i fyrrommet valgte styret å innhente en rapport om resten av avløpsnettverket sin stand. Boligaksjeselskapets horisontale avløpsrørnettverk (rørene som mottar avløpsvann fra de vertikale avløpsrørene i de enkelte vertikale leilighetsrekkene og sender ut til det kommunale nettet) ble spylt, filmet innvendig med kamera og inspisert ved synlige besiktelsespunkter, av Serwent TT-teknikk.
        i. Rapport mottatt 26.03.2025 viser at seksjoner av det horisontale avløpsnettet i gården bør "renses og rehabiliteres på sikt". Styret er i dialog med inspeksjonsleverandøren for å innhente en konkret fremdriftsplan og tilbud. Det er dog ikke behov for akutte utbedringer. Majoriteten av avløpsnettet ble fornyet i sammenheng med siste baderomsrenovering.

5. Planlagt rørisolering: etterisolering av lufterør tilknyttet avløp på tak
    a. Bakgrunn:
    Flere beboere i ulike oppganger i boligaksjeselskapets toppetasje har rapportert riss, bobler og sprekker i himlingoverflaten i sine boenheter. Fagpersonell fra Bygårdsservice ble tilkalt, som konstaterte fukt i himlingen. Over en periode på et år ble forskjellige utbedringer forsøkt, primært tilknyttet tetting av lufterørenes utslippspunkt på taket, uten at problemet ble løst.
    b. Befaring & løsning:
    Gjennom boligaksjeselskapets forsikringsselskap ble en befaring fra gjennomført i slutten av 2024 (av OCAB). Denne bekreftet fuktproblemet, men pekte på at lufterørenes manglende isolasjon i 'mellomtaket' (mellom himling i 5.etasje og yttertak) som problemet. Under vinter og kalde tider oppstår det kondens på utsiden av rørene når den varme luften fra rørene møter den kalde luften i det uisolerte og åpne mellomtaket. Denne kondensen legger seg så på betongen hvor den absorberes og fører til de overnevnte visulle problemene i himlingen. OCAB sin fagperson kunne forsikre om at fuktproblemet ikke hadde noen konsekvens for betongen eller byggets integritet eller bærestrukturer, og at det med all sannsynlighet hadde vært slik siden byggeåret 1939. OCAB sin rapport foreslår etterisolering av overnevnte rør som løsning på problemet. Dette arbeidet utføres så fort en passende leverandør med tilhørende tilbud er funnet. Styret arbeider i skrivende stund med tilbudsinnhenting for å iverksette løsningen. Kostnadsnivå er ikke mulig å estimere per dags dato, prosjektet er derfor heller ikke tatt høyde for i budsjettet.
6. Utbedring ventilasjonsanlegg: ikke nødvendig
    a. Bakgrunn:
    Flere beboere har meldt om hva som anses å være ikke-tilstrekkelig ventilasjon i deres boenheter. Bekymringen var at byggets, naturlig avtrekk fra byggår, ikke er dimensjonert for dagens bosituasjon med moderne bad etc. På bakgrunn av dette har styret på generalforsamlingene for 2022 og 2023 fått dispensasjon til å ta ut et lån for å gjennomføre nødvendige utbedringer, hvis det skulle være behov for dette.
    b. Befaringer:
        i. Styret har siden den gang hatt befaring av ventilasjonskanalene i 2023, som avdekket at de var frie for hindringer og ikke behøvde rens.
        ii. I 2024 avklarte en uavhengig tilstandsrapport av hele ventilasjonsinfrastrukturen at byggets naturlige ventilasjon er dimensjonert for moderne bruk. I de tilfeller hvor ventilasjonen i en boenhet og/eller vertikal leilighetsrekke oppleves som ikke-tilstrekkelig, vil dette skyldes manglende gjennomtrekk i boenhetene grunnet utilstrekkelig tilførsel av frisk luft gjennom ventiler i vindu og yttervegg, samt slisser og ventiler til bad og interne ventilasjonskanaler (oftest på bad og bod ved kjøkken). Dette fører til ikke-tilstrekkelig undertrykk i ventilasjonskanalene og øker behovet for manuell lufting av boenhetene. Sistnevnte befaring konkluderte med at installasjon av mekanisk avtrekk på tak ikke ville bedre problemet, så lenge friskluftilførselen er uendret. Det andre alternativet var balansert ventilasjon i de ulike leilighetene, noe som ville vært kostnadsmessig lite hensiktsmessig.
    c. Konklusjon:
        i. Ettersom begge de alternative metodene for ventilasjon ikke kan garantere bedre luftutskiftning eller inneklima, samtidig som begge avhenger av utbedringer av friskluftilførsel - som løser dagens problemer med mangel på tilførsel av frisk luft, anser styret begge løsningene som overflødige og vil

heller foreslå sikring av friskluftilførsel i de ulike boenhetene ved åpning av eventuelt stengte/ikke-tilstrekkelig luftekanaler i/til yttervegg, vindu, baderomsdør og interne ventilasjonskanaler.

7. Trappevask: Ny leverandør
    a. Styret byttet i 2024 leverandør tilknyttet trappevask og matteleie (fra 4service Eir Renhold AS til Cleanit AS) til en besparelse på ca. 20%, samtidig som det oppleves bedre tjenestekvalitet.
8. Vaktmestertjenester: Revidert avtale
    a. En større gjennomgang ble gjennomført av avtalen med Bygårdsservice AS. Dette for å spesifisere oppgaver, ettergå eventuelle mangler de siste årene, samt diskutere videre tjenesteleveranser. AS Brinken koblet seg også på leverandøren sitt innrapporteringssystem for smidigere drift, samtidig som nye oppgaver ble lagt til (uten ekstra kostnad for AS Brinken).
9. Sykkelskur: Planlagt rehabilitering og forlenging
    a. Bakgrunn:
    Boligaksjeselskapets sykkelskur behøver rehabilitering, samtidig som styret har bestemt å forlenge skuret med et ytterlig 'rom' på sørsiden for å huse renovasjonsdunkene. Dette både for å bedre det visuelle uttrykket og skjerme dunkene fra sol og værforhold som erfaringsvis har skapt sjenerende lukt og potensielt kan tiltrekke seg skadedyr.
    b. Tilbud & årsmøtesak:
    Befaringer ble holdt på høst og vinter 2024/2025, tilbud og leverandør ble valgt. Leverandøren måtte dog trekke sitt tilbud på grunn av en tidskonflikt med et annet oppdrag. I mellomtiden sendte en beboer inn en sak til årsmøtet med et ønske om å øke kapasiteten på sykkelskuret. Totaliteten på prosjektet kan derfor endre seg noe etter årsmøtet sin avstemming. Det blir derfor opp til det nye styret å gjennomføre en ny runde med tilbudsinnhenting. Prosjektet er inkludert i dagens budsjett, med kostnadsnivået tilhørende opprinnelig tilbud (175.000 kr inkl mva).
10. Bodkartlegging og –fordeling
    a. Styret har gjennomført et større kartleggingsarbeid av boligaksjeselskapets boder, inkludert deres eiere, lokasjoner, historiske dispensasjoner m.m. Dette da det fremkom at flere beboere manglet bod eller disponerte feil bod.
    b. Arbeidet har medført at samtlige boenheter nå har tilgang til minimum én bod hver.
11. Brannsikring fellesområder: brannslukkere utbyttet
    a. Samtlige brannslukkere og tilhørende informasjonsskilt er byttet ut i byggets fellesarealer, i henhold til gjeldende reglement.
12. Bakgård og hagegruppa
    a. Styret er overbevist om at de snakker på vegne av store deler av beboerne når vi sier at det settes stor pris på bakgården vår, med alt den har å tilby. Vi ønsker derfor å takke for det gode arbeidet som legges ned i bakgården av hagegruppens medlemmer, og spesielt dets leder!
    b. 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 2024.
    c. Årsberetning fra Hagegruppa:
    Hagegruppa har igjen vært aktiv fra tidlig vår til sen høst. Hagegruppa har hatt 7 medlemmer og andre beboere har positivt hjulpet til især i sommerperioden med vanning. Hekker, busker og planter er blitt vedlikeholdt igjennom året. Squash og tomater ble sådd inne, omplantet etter størrelse inne flere ganger før utplanting i plantekasser. Noen blomster ble også sådd inne og utplantet etter hvert. Urter er

sådd eller plantet direkte i plantekasser og ga god høst, enkelte krydderplanter kunne bli høstet hele året. Erteblomster og sukkererter ble sådd direkte i plantekasser. Høsten 2024 ble det lagt settehvitløk og som noe nytt; setteramsløk i plantekasser. Vår jordbærkasse ga god høst. Ønsker enkelte i huset en jordbærplante til altankassen er det sikkert mulig å få til våren. Kontakt Iris. Rabarbra og solbærbusken ga også god høst. Som i foregående 4 år er det blitt kjøpt god jord og gjødsel. To nye krukker, som tåler frost ble kjøpt. Krukkene ble beplantet med årstidsplanter. Innkjøpene til hagen ble gjort igjennom hele året for å sikre gode priser. Hagegruppa har igjen fått gaver såsom jord, enkelte planter, også et par stauder og et lite barnebord med faste benker til hagen, flatpakket og som skal skrus sammen våren 2025. Hagegruppa er glad for å ha utekran i hver ende av hagen/bakgården, noe som letter vanningen.

   d. Har du lyst til å bli med i Hagegruppa? - Ta kontakt med Iris på mobil 48467550.

13. Planlagt reforhandling: lån og forsikring
14. Det har ikke lykkes styret å reforhandle boligaksjeselskapets gjeldende avtaler med långiver (OBOS Bank) og forsikringsselskap (Gjensidige Forsikring). Det anbefales at det påtroppende styret gir dette et nytt forsøk ved neste rentenedgang og etter at overnevnte tilstandsrapport av byggets avløpsrør er gjennomgått.
15. Vaskerom: nye rutiner
    a. Styret har mottatt flere klager tilknyttet uriktig og utidig bruk av vaskemaskiner, tørkestativ, brettebord og vaskerom generelt. Styret har derfor forfattet et nytt infoskriv om skikk og bruk til vaskerommet, samt innført 'gjenglemt'-dunker og tydeligere regler tilknyttet bruk av tørkestativ og lokalet forøvrig.
16. Låsesylindere og nøkler, kjeller
    a. Låsesylindere (og tilhørende nøkler) som er montert på dørene mellom trappeoppganger og kjellerområder, er ikke lenger i produksjon. Dette medfører at det ikke lenger er mulig å oppdrive nøkkelemner for produksjon/filing av reserve-/erstatningsnøkler.

    Styret har i den anledning utført en kartlegging av mulige løsninger, samt innhentet et preliminært pristilbud for å skaffe et godt oversiktsbilde (Oslo Lås Og Nøkkelfix AS). Styret er etter diskusjon internt blitt enige om at en fremtidig løsning bør skje i form av en ren utskiftning av dagens låsesylindere (og tilhørende nøkler), i motsetning til en form digital løsning med nøkkelbrikker, app e.l. Dette da det er den mest kostnadseffektive løsningen, samtidig som dagens to-ledds sikring av kjellerområdene (brikke ved inngangsdør og nøkkel ved kjellerdør) er ønskelig å videreføre. Samtidig som løsningskompleksiteten holdes lav.

    b. Styret vurderer det som unødvendig å iverksette overnevnte løsning i dag, da det fremdeles finnes et bærekraftig antall med nøkler og reservenøkler i aksjeborettslagets- og styrets besittelse. Samtidig er det også andre prosjekter som bør prioriteres med tanke på aksjeborettslagets og styrets ressurser i den kommende tiden, spesielt rørisoleringen (pkt 5).
17. Motorisert døråpner port
    a. Styret har ikke lykkes i å finne en motorisert døråpner til døren tilknyttet metallporten til portrommet. Samtlige eksisterende løsninger som styret har oppdrevet kommer i konflikt med en eller flere av portrommets bruksområder, hvor tilkomst for renovasjonsetatens lastebiler er den største.
    b. En spesialtilpasset løsning vil koste såpass mye penger at styret ikke fant det hensiktsmessig å innhente et konkret tilbud etter innledende informasjonsinnhenting.
18. Styrets kommunikasjon
    a. Styret har primært benyttet Vibbo, supplert med infoskriv på oppslagstavler, for felleskommunikasjon med aksjeboligselskapet. For oppfølging med individuelle

beboere har Vibbo også blitt benyttet i den grad dette har vært mulig, før en har benyttet e-post, brev og/eller telefon/sms. Sistnevnte gjelder også kommunikasjon med beboere som har medgitt at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 142 132	3 065 175	3 151 513	3 266 788
Andre inntekter	3	62 045	55 163	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 204 177**	**3 120 338**	**3 211 513**	**3 326 788**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-8 460	-22 560	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-60 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-2 762	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 294	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-117 180	-111 285	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-10 907	-8 684	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-119 234	-243 143	-242 000	-244 000
Forsikringer		-181 318	-153 830	-180 000	-227 625
Kommunale avgifter	9	-521 060	-500 768	-574 600	-582 244
Energi/fyring	10	-722 272	-763 921	-780 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 368	-222 234	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-335 753	-324 762	-350 000	-333 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 382 226**	**-2 404 381**	**-2 633 160**	**-2 679 869**
DRIFTSRESULTAT		**821 951**	**715 957**	**578 353**	**646 919**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 518	29 902	20 000	35 000
Finanskostnader	13	-502 065	-444 104	-532 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-458 547**	**-414 202**	**-512 000**	**-459 000**
ÅRSRESULTAT		**363 404**	**301 755**	**66 353**	**187 919**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		363 406	301 755		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	273 440	276 202
Andre varige driftsmidler	14	0	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**273 440**	**276 204**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 641	14 686
Driftskonto OBOS-banken		199 665	425 403
Sparekonto OBOS-banken		1 025 476	681 427
SUM OMLØPSMIDLER		**1 250 782**	**1 121 516**
SUM EIENDELER		**1 524 222**	**1 397 720**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	104 800	104 800
Udekket tap	18	-6 367 913	-6 731 320
SUM EGENKAPITAL		**-6 263 113**	**-6 626 520**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 486 264	7 610 295
Annen langsiktig gjeld	20	126 900	126 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 613 164**	**7 737 195**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 085	41 433
Leverandørgjeld		117 330	191 445
Påløpte renter		2 720	43 426
Påløpte avdrag		0	10 741
Annen kortsiktig gjeld	21	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**174 170**	**287 045**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 524 221**	**1 397 720**
Pantstillelse	22	11 626 900	11 626 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Aksjeselskapet Brinken

Johann Johannson Pål Tálos Hege Molvik Pedersen

Irene Tjomsland Wellmeier Ingeborg Archer Sæther

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	2 963 678
TV/Internett	176 330
Eiendomsskatt	2 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 142 132**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Norge AS Ice Communication, Leie basestasjon	39 962
Leie portrom	20 000
Vipps	1 528
Viderefakturering	555
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 045**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøte for kr 187, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 907
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 907**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 500
Drift/vedlikehold VVS	-69 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 509
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 810
Kostnader dugnader	-120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-119 234**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 125
Vann- og avløpsavgift	-373 468
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-142 746
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-521 060**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-31 314
Fjernvarme	-690 958
SUM ENERGI / FYRING	**-722 272**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 569
Håndverktøy	-2 735
Annet driftsmateriale	-1 793
Vaktmestertjenester	-160 034
Renhold ved firmaer	-147 147
Andre fremmede tjenester	-1 110
Trykksaker	-342
Andre kostnader tillitsvalgte	-187
Andre kontorkostnader	-696
Porto	-100
Øreavrunding	-2
Gave, fradragsberettiget	-755
Bank- og kortgebyr	-3 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-335 753**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 046
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 264
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNTEKTER	**43 518**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-501 978
Renter på leverandørgjeld	-87
SUM FINANSKOSTNADER	**-502 065**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskerianlegg		
Kostpris	37 670	
Avskrevet tidligere	-37 670	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	26 875	
Avskrevet tidligere	-26 875	
		0
BYGNING		
Tilgang 1939	2 238 915	
Avskrevet tidligere	-1 962 713	
Avskrevet i år	-2 762	
		273 440
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**273 440**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 762**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	273 440
SUM BYGNINGER	**273 440**

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.231/bnr.36

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
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-6 367 913
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 367 913**

NOTE: 18
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: 19
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2008	-8 899 168
Nedbetalt tidligere	1 288 873
Nedbetalt i år	124 031
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-7 486 264**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 486 264
TOTALT	**7 486 264**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	273 440

1273 A/S Brinken
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid Sophie Ulleland Brinken 16 C
E-postadresse: ullelanda@gmail.com

Bakgrunn for at Ulleland stiller til styreleder:
Ulleland har relevant erfaring fra arbeid som leder i Filologisk Forening (studentforening med ansvar for flere foreninger samt drift av en bar, cafe og en forening, god innsikt i styret og organisering av en større organisasjon, innsikt i økonomi og vedtekter. Derfra har hun med seg kompetanse og erfaring fra å jobbe i et styre.

Hun har et ønske og engasjement for å kunne bidra til et godt sameie for alle og har som student til og kapasitet til å ta på seg et slikt omfattende verv. Ulleland har studert samfunnsøkonomi og studerer for tiden jus.

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Pål Tàlos Brinken 16 C
E-postadresse: paaltalos@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Vasilisa Lerner Brinken 16 B
E-postadresse: V.sayapina@gmail.com

Bakgrunn for at Lerner stiller til styret:
Vasilisa Lerner er 42 år gammel og jobber som prosjektleder. Hun har bodd i Brinken 16 B siden 2021, og ser frem til et godt samarbeid i styret.

Navn: Jenny Heraldstveit Brinken 16 B
E-postadresse: heradstveit.jenny@gmail.com

Bakgrunn for at Haraldstveit stiller til styret:
Jenny Heradstveit bor i B-oppgangen og har bodd her i snart halvannet år sammen med sin mann og 11 måneder gamle datter. Med en voksende familie har hun blitt enda mer opptatt av godt naboskap og et trivelig bomiljø – noe som skaper trygghet, stabilitet og engasjerte beboere som tar vare på sine omgivelser og fellesarealer.

Haraldstveit ønsker å bidra til å bevare og videreutvikle de fine fellesarealene, som vaskekjelleren og hagen, slik at de blir en forlengelse av leilighetene som alle kan ha glede av. Hun er opptatt av god økonomisk drift, tilgjengelige og hensiktsmessige vedtekter som er lette å følge. Ellers er hun tilhenger av et styre som er opptatt av god dialog med alle som bor i Brinken 16 og at det er lett å henvende seg til styret for spørsmål. Til daglig jobber Haraldstveit som prosjektleder i Norsk PEN (ytringsfrihetsorganisasjon) og har tidligere arbeidet med film. Gjennom dette har hun opparbeidet seg erfaring med søknadsarbeid, planlegging av arrangementer og koordinering av praktiske og logistiske oppgaver.

Haraldstveit har også tidligere erfaring fra borettslagsstyre, som vara i styret i Søndre Åsen (Torshov). Det var et veldrevet borettslag med mye sosialt. Der deltok hun aktivt på møter og hadde faste oppgaver. Denne erfaringen har gitt Haraldstveit god innsikt i styrearbeidets ansvar og oppgaver, og hun ønsker nå å engasjere seg i borettslaget AS Brinken for å bidra til et godt og velfungerende bomiljø.

Navn: Emil Tofte Røhne Brinken 16 D
E-postadresse: emilt.rohne@gmail.com

Bakgrunn for at Røhne stiller til styret:
Røhne er 30 år og utdannet sivilingeniør i Bygg- og Miljøteknikk ved NTNU i Trondheim. Til daglig jobber han med planlegging og digitalisering i større byggeprosjekter, og i april starter han i en ny stilling hos Statnett.
Røhne har tidligere erfaring fra styrearbeid, blant annet som styremedlem i sameiet *Nedre Møllenberg gate 32* da han studerte i Trondheim. I tillegg har han hatt og har fortsatt flere styreverv i idrettsorganisasjoner.
Røhne og samboeren flyttet inn i Brinken 16 D i januar 2024, og trives svært godt både i sameiet og i nabolaget. Planen deres er å bo her i lang tid, og hovedmotivasjonen for å stille til styret er å kunne bidra aktivt til gode beslutninger, samt være med på å sikre en positiv utvikling og drift av sameiet.

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

Navn: Line Mervi Jacobsen Brinken 16 A
E-postadresse: linmerjac@gmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kjersti Mæhlum-Lier Brinken 16 B
Navn: Thomas Wiborg Brinken 16 B

Dato: 17.03.24 I valgkomiteen for A/S Brinken



……. …… …… ……..……..
Marie Thrane, Thomas Nicolay Wiborg, Kjersti Mælhum-Lier

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 1273 **Selskapsnavn:** AKSJESELSKAPET BRINKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Brinken

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 selskapet 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 selskapet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 selskapets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 26.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-26 16:12:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QZITP-VZKF3-N23YF-364BE-364VZ-WVI8S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for AKSJESELSKAPET BRINKEN

Organisasjonsnummer: 913512863
Møtet ble avholdt 7. april kl. 19:00, Kampen Bydelshus (Storsalen), Bøgata 21, 0655 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 foreslås Andreas Flataker. Som protokollvitner foreslås Johann Johannson og Pål Talos
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar til budsjett 2025: vedlagt budsjett er budsjettert etter normal drift, i tillegg er det forespeilet kostnader på ca. 175 000 kr inkl mva for Rehablitering & Forlenging sykkel- og renovasjonsskur. Denne kostnaden er estimert på et tilbud fra en potensiel leverandør.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Utvidelse av sykkelskur: øking av kapasitet

Fremmet av: Håvard Evensen

Innsendt sak:
"I sykkelsesongen er det stadig vekk veldig trangt i sykkelskuret. Dette gjør hverdagen frustrerende, gjør det vanskeligere å sykle, og for noen av oss har det også gitt skade på syklene. Det er ofte ikke mulig å finne plass uten å dytte andres sykler til side, og jeg har pratet med naboer som heller parkerer sykkelen tyveriutsatt på gata fordi sykkelstativet blir for uhåndterlig. Vi har en årlig rutine med å fjerne eierløse sykler før sommeren, men dette er åpenbart ikke tilstrekkelig når skuret er stappfullt i august.

Sykkelskuret skal etter det jeg kjenner til rehabiliteres. I den forbindelse bør vi øke parkeringskapasiteten betraktelig. Samtidig er det viktig at vi balanserer dette mot andre behov bakgården skal fylle, bl.a. som et hyggelig grøntområde. Dersom det av ulike grunner er vanskelig å øke antallet plasser direkte, må vi se på andre tiltak. Jeg som forslagsstiller stiller meg til rådighet for en arbeidsgruppe som kan se nærmere både på kapasitetsbehovet og ulike måter å løse problemet på."

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Styret er ikke overbevist om at en forlengelse av sykkelskuret vil lede til en reel økning av kapasiteten, og stiller seg dermed ikke bak forslaget.

Styret ønsker heller et større fokus på den årlige gjennomgangen av sykkelparken tilknyttet dugnaden, samt på en hensiktsmessig lagring av dagens sykkelpark hvor pendlersykler prioriteres i bakgården, mens mindre brukte sykler parkeres i sykkelgarasjen i kjelleren. Styret ønsker også å bevare så mye av bakgårdsarealet til grøntområdet, som mulig.

Videre mener styret at aksjeborettslagets ressurser bør prioriteres til andre pågående og oppkommende prosjekter, herunder rørisolering og rehabilitering av eksisterende sykkelskur. En økning av kapasiteten på ca. 30% vil utifra styrets estimater komme på ca. 100.000 kr inkl.mva., gitt utføring tilsvarende eksisterende sykkelskur, av fagpersonell.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

7. Tillatelse av dyrehold: endring av husordensregler

Fremmet av: Peder Undeli

Innsendt sak:
"Ønsker å fremme forslag om at det tillates dyrehold i borettslaget, under visse forutsetninger for å sikre god orden og trivsel blant beboerne. Dette kan for eksempel innebære at styret må godkjenne dyreholdet, at det settes regler for antall dyr per leilighet, at dyrene skal være godt opplært, og at eventuelle klager på støy eller annet uønsket atferd håndteres raskt.

Mener at en mer generell åpning for dyrehold vil bidra til et mer inkluderende og attraktivt bomiljø, samt øke verdien på leilighetene i borettslaget ettersom man ikke vil støte fra seg evetuelle kjøpere med dyr/planer om å anskaffe seg dyr."

(Saken gjelder endring av punkt 3 i AS Brinken sine husordensregler.)

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytrale til forslaget om dyrehold.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 8 for, 2 blanke, 11 mot.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr
✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Astrid Sophie Ulleland

Følgende stilte til valg:
Astrid Sophie Ulleland

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jenny Heraldstveit
Vasilisa Lerner
Emil Tofte Røhne

Følgende stilte til valg:
Jenny Heraldstveit
Vasilisa Lerner
Emil Tofte Røhne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Line Mervi Jacobsen
Janicke Pedersen

Følgende stilte til valg:
Line Mervi Jacobsen
Janicke Pedersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Mæhlum-Lier
Thomas Wiborg

Følgende stilte til valg:
Kjersti Mæhlum-Lier
Thomas Wiborg

Verification

Transaction 09222115557543658038

Document

Ordinært årsmøte Brinken 2025
Main document
4 pages
Initiated on 2025-04-07 19:47:31 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-04-09 09:25:48 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)
Signed 2025-04-08 10:17:12 CEST (+0200)

Pål Tálos (PT)
paaltalos@gmail.com

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Pål Tálos"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-12-07 01:06:58 CET (+0100)
Signed 2025-04-09 09:25:48 CEST (+0200)

Johann Johannson (JJ)
joh.johannson@gmail.com

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Johann Johannson"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-05-19 11:08:31 CEST (+0200)
Signed 2025-04-07 20:29:47 CEST (+0200)