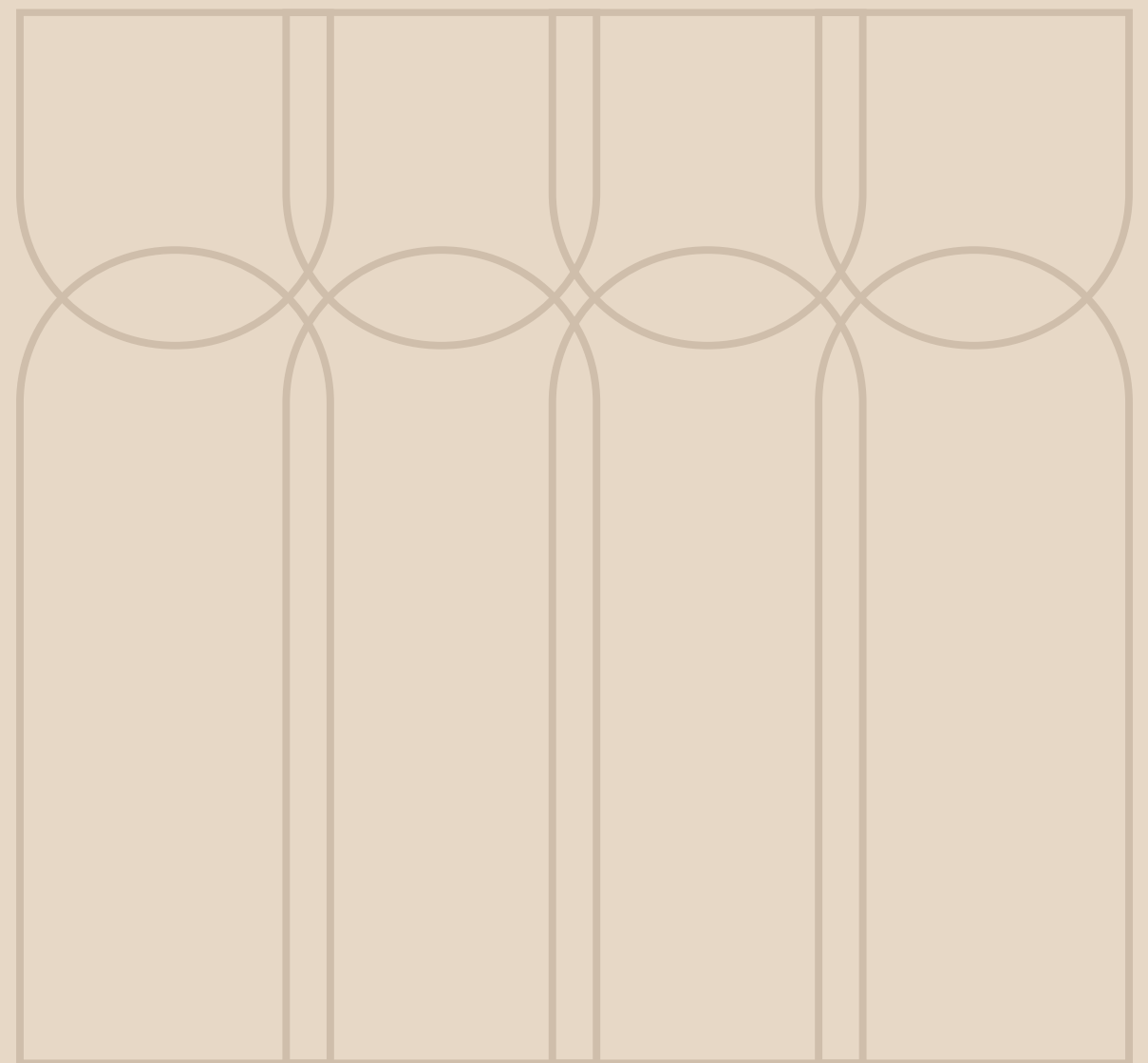




KAMPEN

Brinken 16B

Velkommen til
din nye bolig





Vetle Rødje v. Emera Eiendomsmegling
ønsker velkommen til Brinken 16B.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL
Kr 4 550 000,-	53/56 kvm
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE
14 193,-	Aksjeleilighet
TOTALPRIS	EIEFORM
4 663 213,-	Aksje
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM
3 682,- pr. mnd	1
FELLESGJELD	ETASJE
Kr 99 020,-	1
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
14 092,-	1939

Din megler



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256



Høy 1.etg. Pen og innbydende 2-R med flott beliggenhet på idylliske Kampen | Perfekt førstegangskjøp | Lave omkostninger

Vetle Rødje v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Brinken 16B.

Denne leiligheten er en lys og gjennomført 2-roms leilighet i byggets første etasje, med en attraktiv og fredelig beliggenhet på sjarmerende Kampen. Leiligheten har en moderne og stilren atmosfære med gjennomgående god standard, generøs takhøyde og en lys fargepalett som gir en luftig romfølelse.

Separat velutstyrt kjøkken, luftig og åpen stue, store vindusflater og en attraktiv beliggenhet er noen av kvalitetene du finner her. Videre finner du et romslig soverom, et pent flislagt bad og en praktisk innvendig bod. Varmtvann, internett og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Her bor du tilbaketrukket, men likevel svært sentralt – i et rolig og hyggelig nabolag med umiddelbar nærhet til det du trenger.

Velkommen!

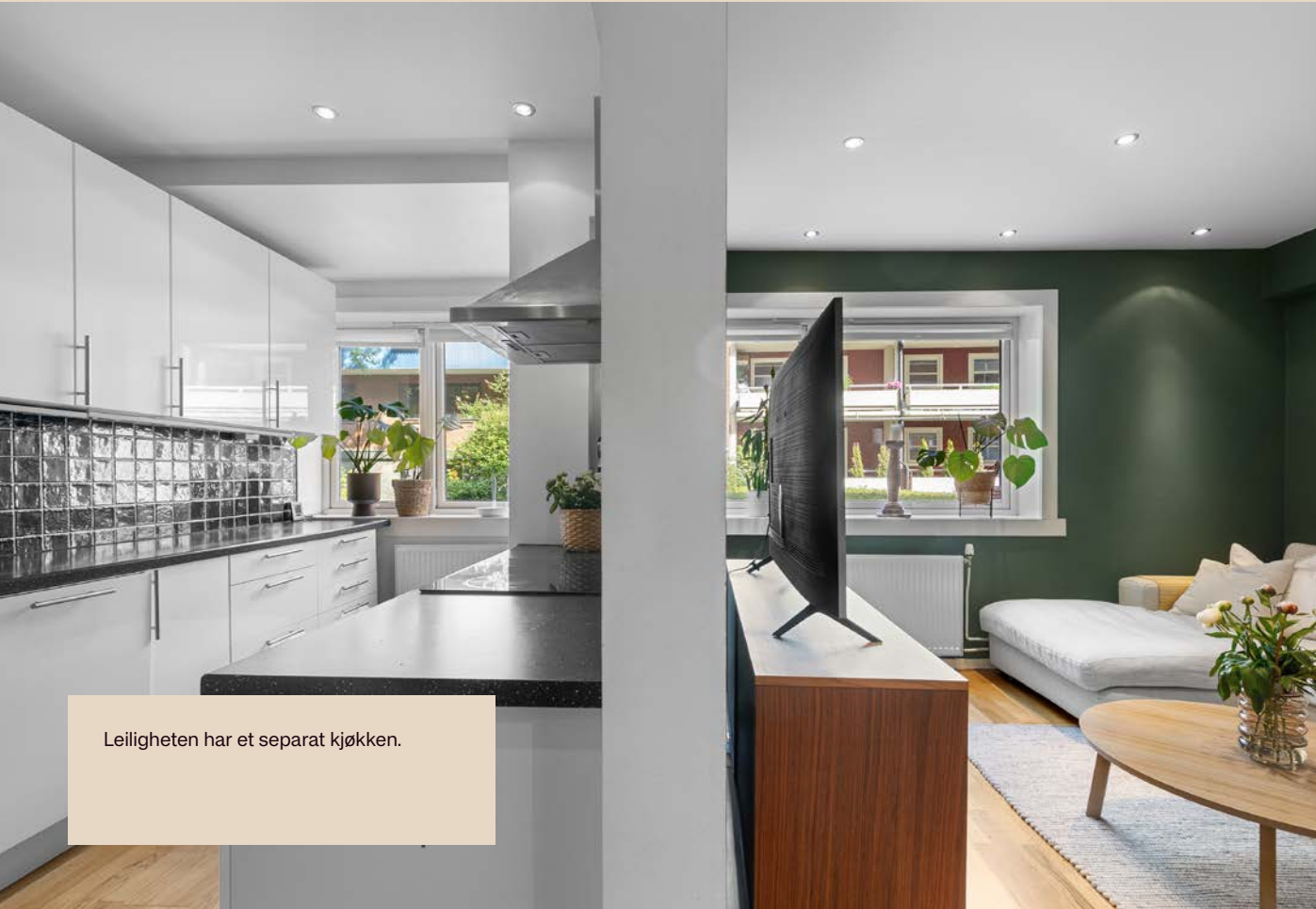


Godt med lysinnslipp fra vindusflatene gir en god romfølelse.





Her er det god plass til å møblere etter eget ønske og behov.



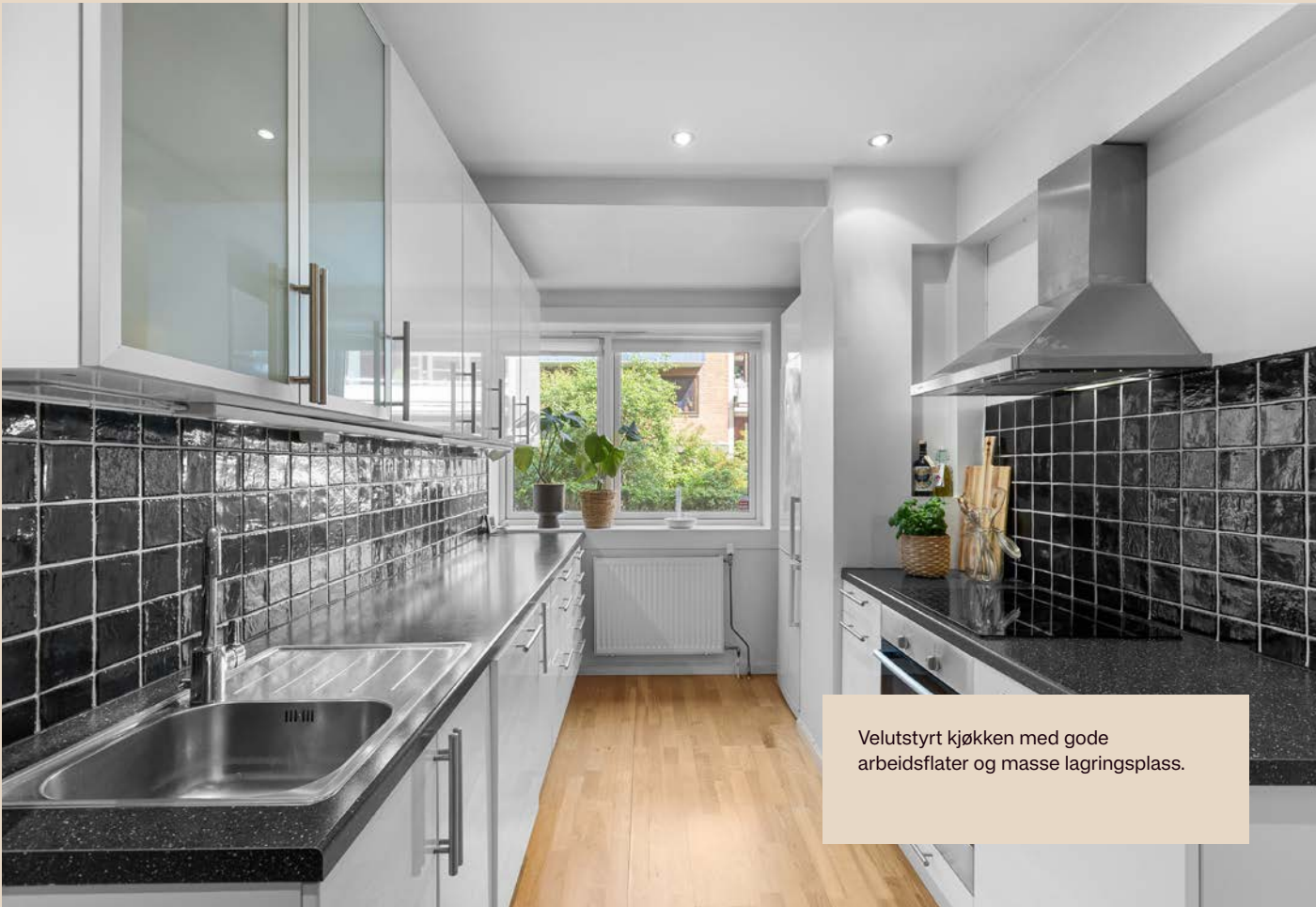
Leiligheten har et separat kjøkken.



Lave omkostninger - ingen dokumentavgift.



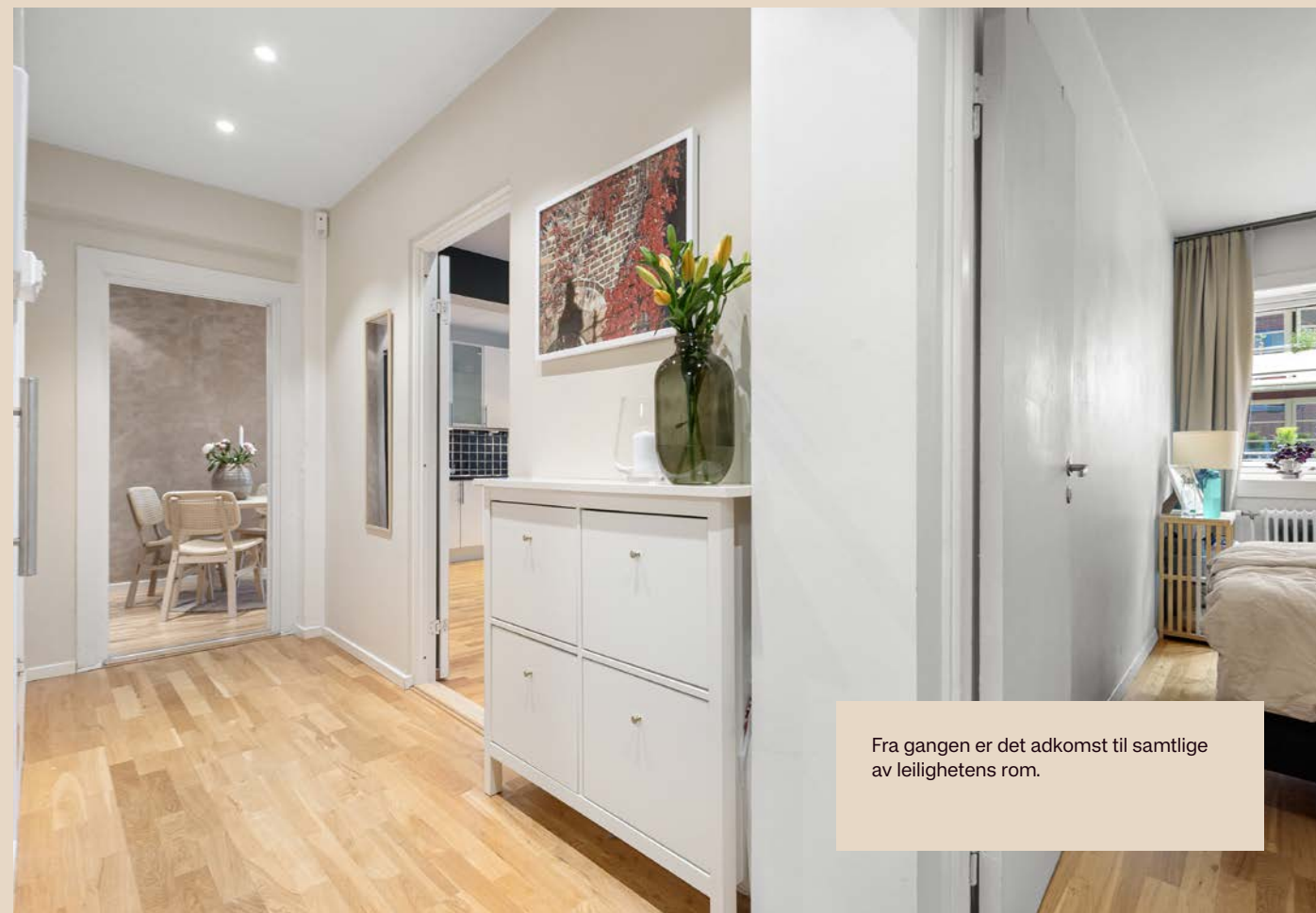
Plass til en spisekrok på kjøkkenet.



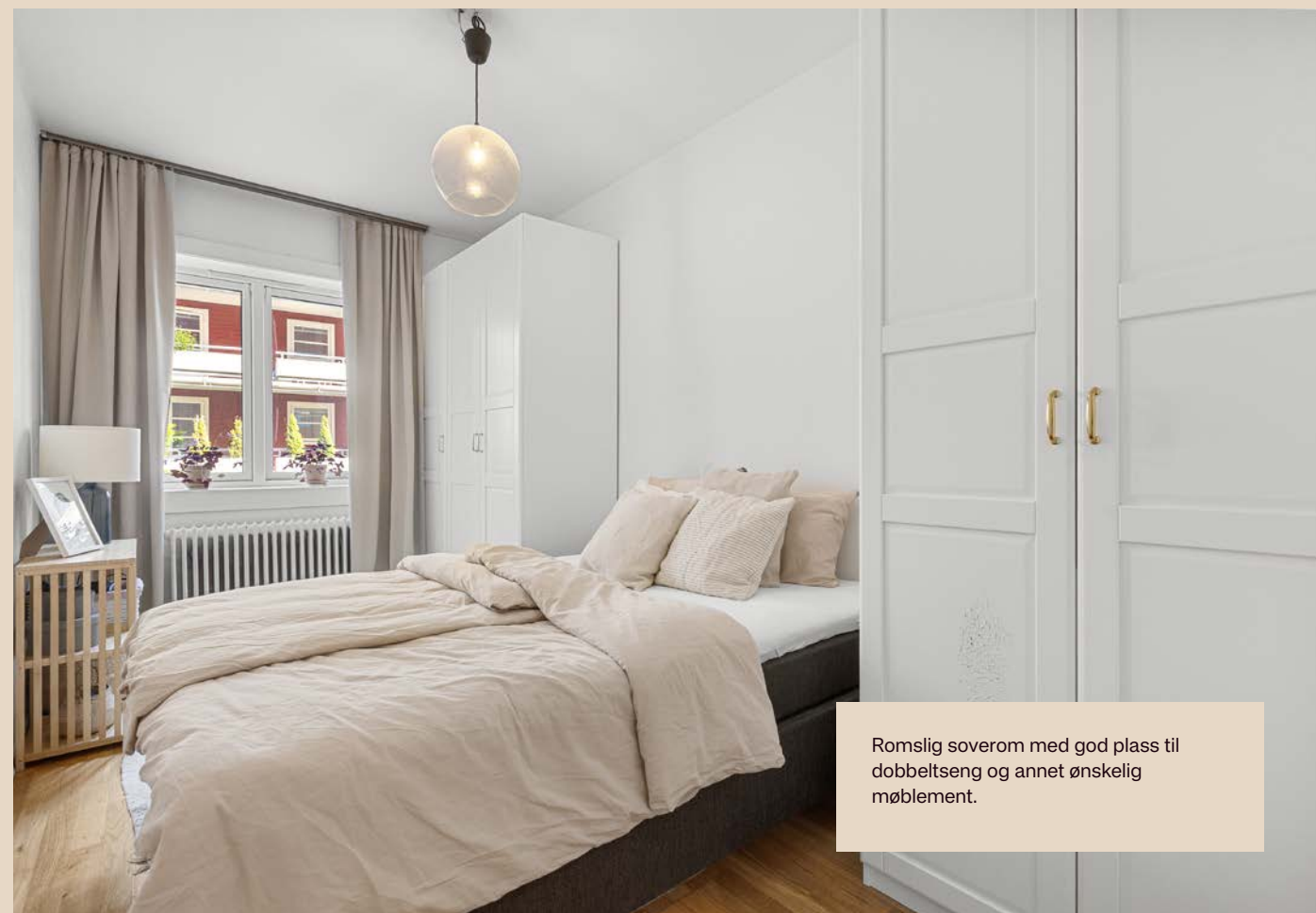
Velutstyrt kjøkken med gode arbeidsflater og masse lagringsplass.



Romslig og innbydende gang.



Fra gangen er det adkomst til samtlige av leilighetens rom.



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement.



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement.



Flislagt bad med varme i gulvet.



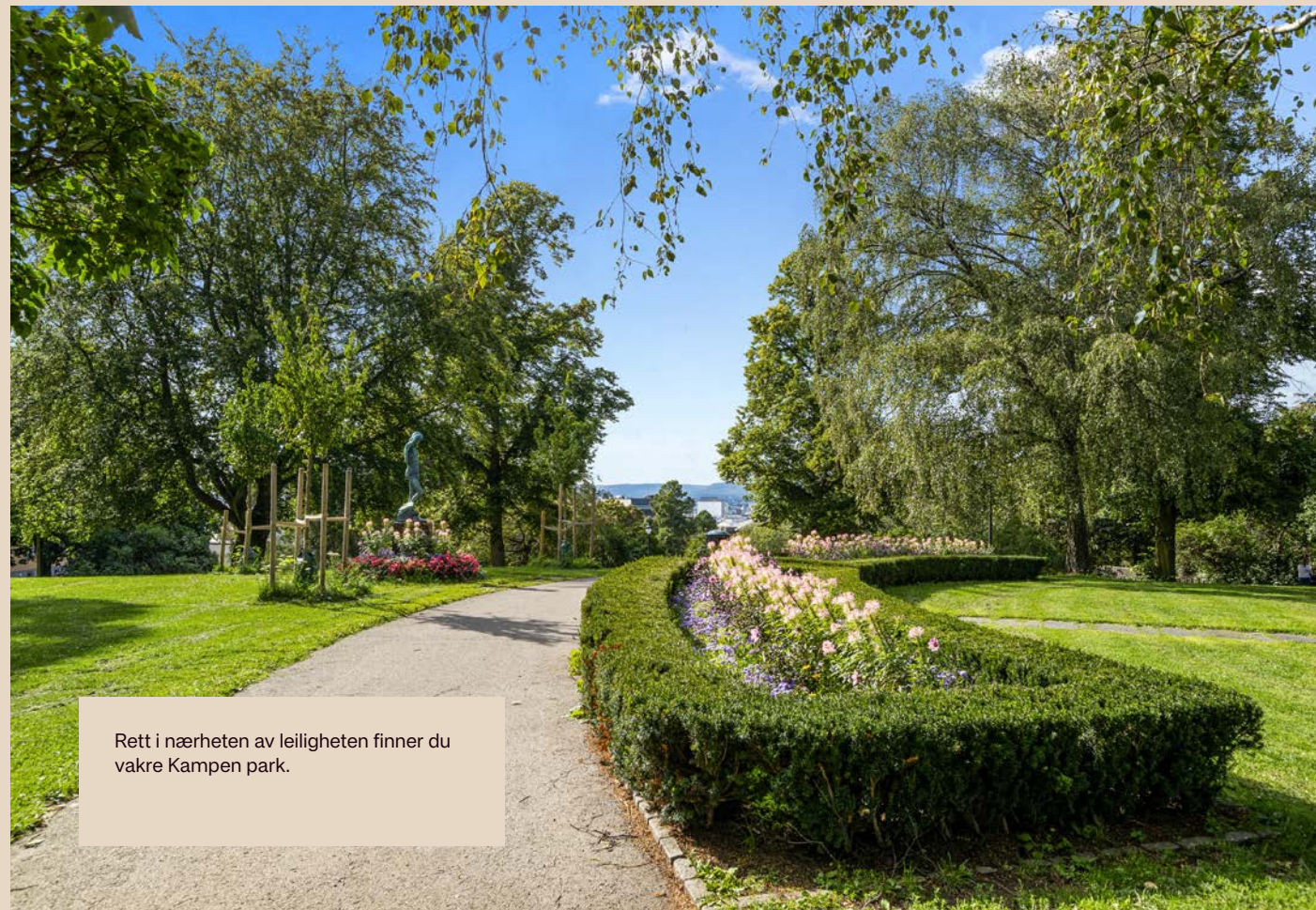
Opplegg for vaskemaskin.



Frodig felles bakgård som skjærer fra byen.



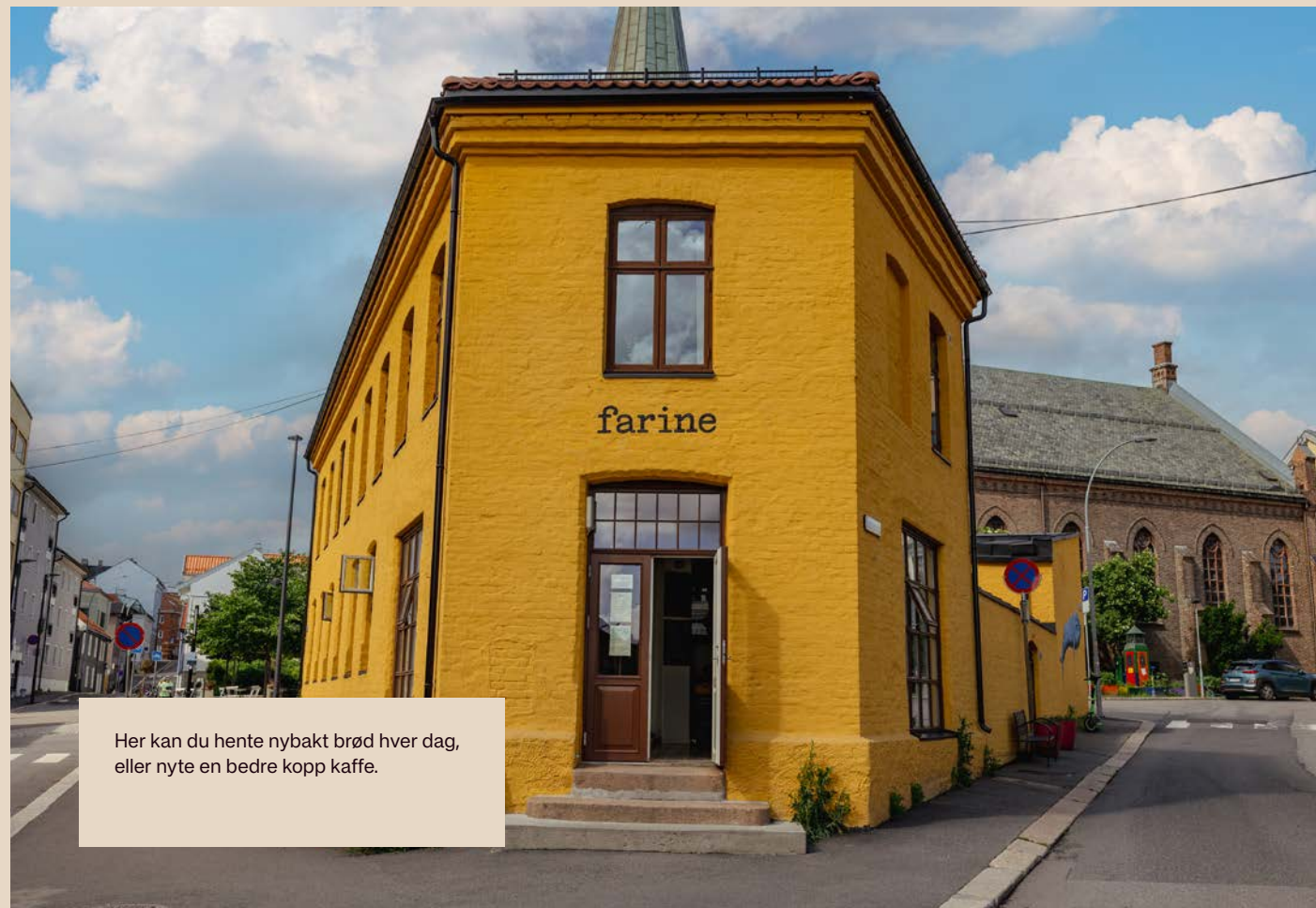
Felles vaskekjeller kan benyttes dersom det skulle være behov for det.



Rett i nærheten av leiligheten finner du vakre Kampen park.



Kampen er en bydel som består av gammel trehus bebyggelse.



Her kan du hente nybakt brød hver dag, eller nyte en bedre kopp kaffe.



Kampen kirke.

Plantegning



1. Etasje
Brinken 16 B



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

BRINKEN 16B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 550 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 550 000,00 (Prisantydning)

99 020,00 (Andel av fellesgjeld)

4 649 020,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 043,00 (Eierskifte-/transportgebyr)

4 150,00 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

14 193,00 (Omkostninger totalt)

4 663 213,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 663 213

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 682,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: TV/Internett 229,00

Felleskostnader 3 453,00

Inkluderer blant annet varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter og byggforsikring. Se regnskap for komplett oversikt.

Fellesgjeld

Kr 99 020 pr. 11.06.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207366234

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,55%

Restsaldo: 7 430 919,00

Innfrielsesdato: 30.11.2048

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Andelens del av lånet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207366234

Restsaldo: 99 020,87

Kapitalkostnader: 689,56

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207366234

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,55%

Restsaldo: 7 430 919,00

Innfrielsesdato: 30.11.2048

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Sikringsordning

Nei.

Aksjeselskapet har panterett i aksjene for å sikre betaling av felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Inkl. i felleskostnader mot en kostnad på 229,- pr mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 092 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 205 413(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 821 651(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Brinken 16B ligger i et attraktivt og hyggelig boligområde på Kampen i Oslo. Her bor du sentralt, men skjermet fra trafikkstøy, omgitt av velholdte bygårder og eldre trehusbebyggelse med mye sjarm. I nærområdet finner du hyggelige kaféer, butikker og servicetilbud som Håndbakt, Farine, Coop Prix og Rema 1000. Det er også kort vei til Tøyen med blant annet Postkontoret.

I gangavstand finner du flere parker som Kampen Park, Botanisk Hage, Tøyenparken og Tøyenbadet. Det er også kort vei til Grünerløkka, Grønland, Bjørvika og sentrum. Thorbjørn Egners plass er et bilfritt samlingspunkt på Kampen, etablert etter initiativ fra Kampen Vel og vedtak i bystyret.

For den treningsinteresserte er det kort vei til SATS Kampen, Fresh Fitness Ensjø og Jordal Idrettspark med Jordal Amfi, Hovinbekken, vannspeil, sykkel- og gangveier samt gode fasiliteter.

Det er gode kollektivmuligheter med busstoppet "Kampen" like ved, hvor blant annet busser stopper. Flybuss fra Ensjø har hyppige avganger til Gardermoen.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1778 m²

Selveier tomt 1 778 m², i følge Norges Eiendommer. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeileilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 15.06.1936. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses og

tilhøre seksjonen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 2 m².

Kjellerbod 2) er målt til ca 1,2 m².

Boden er merket med nr 109.

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 3 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Standard

2-roms leilighet i 1.etasje. Beliggende i bydel Gamle Oslo

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var

vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalter i

vinduer. Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra

sentralvarmeanlegg.

Flislagt baderom fra 2008/2009. Det foreligger

ferdigattest på tiltaket. Servantskap med glatte, folierte

fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på

vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne

med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og

termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som

vedlikeholdt. Innredning med glatte, høyglans fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via downlights under overskap. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars-Erik Haga Kåsin

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært
- Kun byttet blandebatteri, med stopper for oppvaskmaskin
- Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Det var en lekkasje i kjeller grunnet en defekt stoppekran, det ble utbedret av laget

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Ikke skjeggkre, men har ved et par anledninger observert sølvkre på bad. Det er en stund siden nå.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Utskift til jordfeil automater i eget sikringsskap og utskiftning av downlights i gang og på bad
- Welhaven rør og elektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Kontroll gjennomført i 2023 I slutten av 2021 skal det ha blitt byttet ventiler i radiatorene i leilighetene og byttet deler i fyrrommet

Bebyggelsen

Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av teglstein. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med membran/takpapp.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1939, i følge Norges Eiendommer.

Eier opplyser at det er observert sølvkre ved et par anledninger på bad.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningssdeler vurdert med TG2:

- UTVENDIG

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull og malt innside.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningssdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningssdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert at tetningslist under dørbladet er løst.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Tetningslist bør festet tilstrekkelig for å forhindre trekk.

- INNVENDIG

Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Belegg og heltre i boder.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).
Downlights på bad, entré, stue og kjøkken.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningssdeler er ikke nedsatt. Det er registrert uglidninger i parkettgulv, flassing av maling på soverom og en del slitasje på parkettgulv.
Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.
Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- VÅTROM

Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innfestinger.

Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes overflatenes

alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.

Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm

mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles

høydeforskjellen mellom

topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan

renne ut i

tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjonen er mindre enn dagens krav.

Noe svertesopp er registrert.

Sluket lokalisert innenfor en liten skinnekant ved

dusjhjørne.

Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil kunne renne

uhindret til sluk.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på

underliggende

konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skinnekant bør fjernes/endres skinne slik at sluket ikke er fysisk adskilt.

Utbedring av avvik vil ellers være naturlig ved evt.

modernisering (ikke akutt).

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og badet har ukjent tettesjikt/

membran.

Rist og ramme er av metall.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett

sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig klemring i sluket i dujssjonen, og det kan ikke verifiseres om membranen er korrekt ført til slukets

klemring slik forskrift krever

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om eksisterende sluk har korrekt og tett membrantilknytning.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt

dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

byggematerialer.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer

pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til

omfattende fuktskader i omkringliggende

Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkssventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter

som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet,

anbefalt tiltak må derfor avklares

nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt

kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper

brannfare.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter

som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet,

anbefalt tiltak må derfor avklares

nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt

kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved

åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad

2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til

tross for at denne typen ventilasjon er

normalt for boliger/leiligheter bygget i denne

tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer

som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av

ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på

byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i

dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da

det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn

under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter

som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet,

anbefalt tiltak må derfor avklares

nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt

kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på

VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Brinken 16B, 0654 OSLO

Gnr. 231, bnr. 36, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Veronica Hansen Bjanger

Aksjeselskap

Brinken AS

Organisasjonsnummer: 913512863

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Aksjeselskapets forsikringsselskapGjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 79940538

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. Se vedlagt ordensregler.

Styregodkjenning: Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapsåret 2024 viser et overskudd på 66 353,-.
Det er budsjettert med et overskudd på kr 187 919,- i 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig.
For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/231/36:

28.11.1938 - Dokumentnr: 407132 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.01.1939 - Dokumentnr: 400346 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer
Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

Legalpant: Aksjelaget har vedtektsfestet pant i aksjene for sikkerhet av betaling av felleskostnader.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets

fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.		salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.	
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.		Betalingsbetingelser Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.	samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.		Hvitvasking Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.	Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42 0255 OSLO Tlf: 229 52 222
Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.		Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.	Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.		Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.	Søk lån på smn.no
Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.		Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.	Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt		Personopplysningsloven Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.	Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte
		Tilbud lånefinansiering Boliglån hos SpareBank 1 SMN	Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.
		Personopplysningsloven Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.	Meglere vederlag Fast provisjon: kr 45 000,00 Tilrettelegging: kr 15.000 Visninger/overtagelser: kr 2900 pr. stk. Markedspakke: kr 21.900 Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
		Ansvarlig megler Milad Alexander Sabori Daglig leder Eiendomsmegler MNEF Partner milad.sabori@emera.no Tlf: 923 02 030	Salgsoppgavedato 15.06.2025

BRINKEN 16B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250040	
Selger 1 navn	
Veronica Hansen Bjanger	
Gateadresse	
Brinken 16B	
Poststed	Postnr
OSLO	0654
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VHB

Document reference: 02250040

Tilleggskommentar

Ikke utover nevnt i taksrapport og salgsoppgave

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250040

Initialer selger: VHB

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Hansen Bjanger	2ed8e009298993287b61 7ffc1a6ca993fde70fa3	12.06.2025 15:25:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Tilstandsrapport

Brinken 16 B, 0654 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 09.06.2025 Rapportdato: 13.06.2025 Oppdragsnr.: 22030-25131 Referansenummer: XZ4058

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25131

Befaringsdato: 09.06.2025

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel Gamle Oslo

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Radiatorene tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Flislagt badetrom fra 2008/2009.
Det foreligger ferdigattest på tiltaket.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

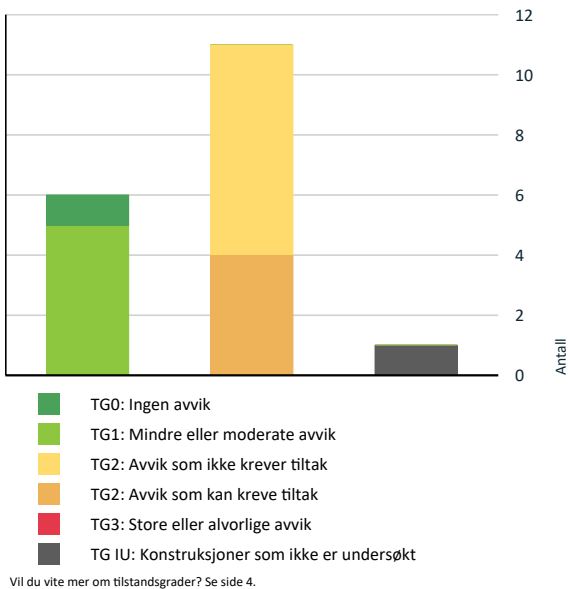
2-roms leilighet i 1.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

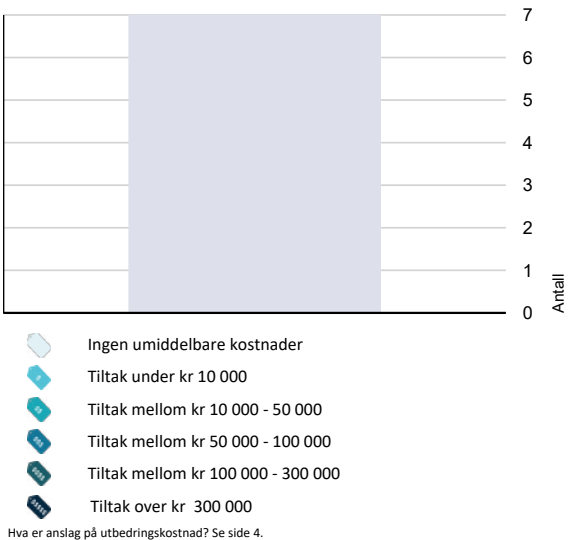
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje:		
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:	
	
Byggeår 1939	Kommentar Iflg. Norges Eiendommer.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	
UTVENDIG	
TG 1 Vinduer	
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.	
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.	
Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.	
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.	
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.	
TG 2 Dører	
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull og malt innside.	
Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.	
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.	
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert at tetningslist under dørbladet er løst.	
Konsekvens/tiltak Tiltak: Tetningslist bør festet tilstrekkelig for å forhindre trekk.	



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller.
Bygningen har støpt gulv mot grunn.
Grunnmur av betong.
Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong.
Yttervegger består av teglstein.
Taket er tilnærmet flatt og er tekket med membran/takpapp.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningen stod ferdig i 1939 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.
Belegg og heltre i boder.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad, entré, stue og kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.



Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt. Det er registrert uglidninger i parkettgulv, flassing av maling på soverom og en del slitasje på parkettgulv.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "særlig høy" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon.
Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte og folierte innerdører.

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje.
Noe slark i dørhåndtak, samt slitte terskler.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2008/2009, i følge eier.

Baderommet er opplyst at ble modernisert i regi av borettslaget den gang.
Det foreligger ferdigattest for tiltaket.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innfestinger.
Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes
alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Noe svertesopp er registrert.

Sluket lokalisert innenfor en liten skinnekant ved dusjhjørne.
Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil kunne renne uhindret til sluk.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skinnekant bør fjernes/endes skinne slik at sluket ikke er fysisk adskilt.

Utbedring av avvik vil ellers være naturlig ved evt. modernisering (ikke akutt).

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og badet har ukjent tettesjikt/membran.
Rist og ramme er av metall.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det er ikke synlig klemring i sluket i dujssjonen, og det kan ikke verifiseres om membranen er korrekt ført til slukets klemring slik forskrift krever

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om eksisterende sluk har korrekt og tett membrantilknytning.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.



Tilstandsrapport

Avtreksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

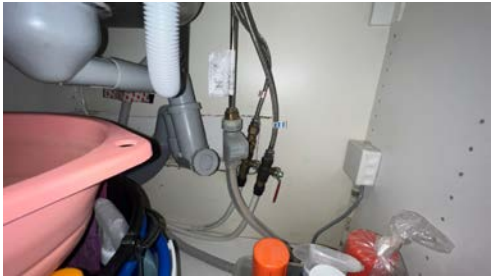
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TO 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 35 A og 3 fordelingskurser

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstatere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:
"utskifting av downlights bad og entre", datert 2024-04-15.

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

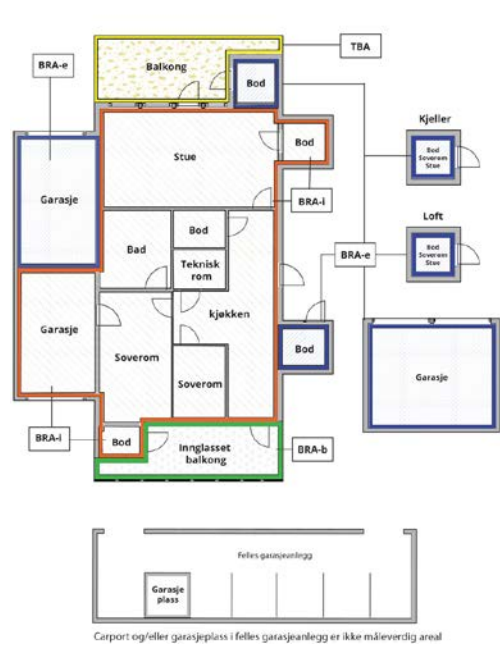
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 1.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53			53	
Kjeller (boder)		3		3	
SUM	53	3			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré / gang, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken	Bod	
Kjeller (boder)		Bod 1), Bod 2)	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 2 m².
Kjellerbod 2) er målt til ca 1,2 m².

Boden er merket med nr 109.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger. De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er oversendt av eier;

2009 - rehabilitering av bad
2016 - Utskiftning vinduer
2022- Utskiftning til jordfeilautomater - el anlegg (vedlegg følger)
2022 - Malt kjøkken
2023 - Malt gang
2023 - installert fiber fra OBOS OpenNet AS. Dokumentasjon evt hos styret i borettslaget.
2023- Skiftet blandebatteri kjøkken (faktura følger)
2024- Utskiftning av downlights i gang og på bad (vedlegg følger)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1.etasje:	51	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
09.6.2025	Lars Erik Haga Kåsin		Takstingeniør				
	Veronica Bjanger		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	36		0	1777.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet
Adresse							
Brinken 16 B							
Hjemmelshaver							
Brinken AS							
Kommentar							
Bolignummer (SSB) : H0104							
Regulering : Området er regulert til boligformål							
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.							
Tilknytning vann : Offentlig							
Tilknytning avløp : Offentlig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Brinken 16B ligger i et attraktivt og hyggelig boligområde på Kampen i Oslo. Her bor du sentralt, men skjermet fra trafikkstøy, omgitt av velholdte bygårder og eldre trehusbebyggelse med mye sjarm. I nærområdet finner du hyggelige kaféer, butikker og servicetilbud som Håndbakt, Farine, Coop Prix og Rema 1000. Det er også kort vei til Tøyen med blant annet Postkontoret.
I gangavstand finner du flere parker som Kampen Park, Botanisk Hage, Tøyenparken og Tøyenbadet. Det er også kort vei til Grünerløkka, Grønland, Bjørvika og sentrum. Thorbjørn Egners plass er et bilfritt samlingspunkt på Kampen, etablert etter initiativ fra Kampen Vel og vedtak i bystyret.
For den treningsinteresserte er det kort vei til SATS Kampen, Fresh Fitness Ensjø og Jordal Idrettspark med Jordal Amfi, Hovinbekken, vannspeil, sykkel- og gangveier samt gode fasiliteter.
Det er gode kollektivmuligheter med busstoppet "Kampen" like ved, hvor blant annet busser stopper. Flybuss fra Ensjø har hyppige avganger til Gardermoen.
Om tomten
Selveier tomt 1 778 m², i følge Norges Eiendommer.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.
Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.
Tinglyste/andre forhold
De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 682,- pr. måned (kr. 44 184,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen
Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av teglstein. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med membran/takpapp.
Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1939, i følge Norges Eiendommer.
Eier opplyser at det er observert sølvkre ved et par anledninger på bad.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79940538.			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- ### TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- ### BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2012 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2012 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ4058>

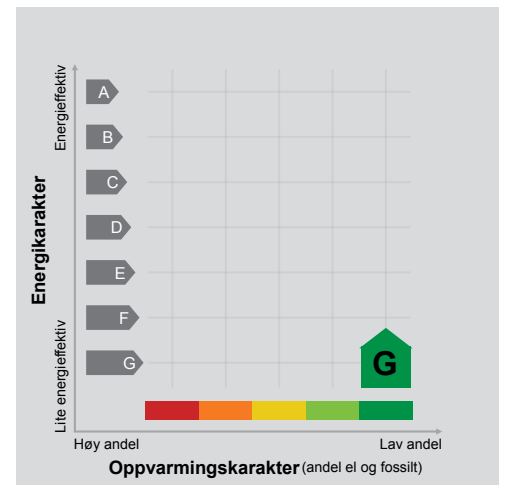
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Brinken 16B
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80590407
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiatest-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 innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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
- 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

- Montere automatikk på utebelysning
 - Bruk varmtvann fornuftig
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 energimerkeordningen. 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>)

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.

Piktogrammer for 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 sammenheng 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 sammenheng 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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.Kjøøl - 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 innnetemperaturen 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 innnetemperaturen 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.

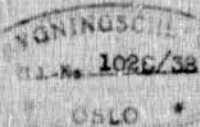
Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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.

ANMELDELSE.

13 bl. tegninger.

S.D.



Duplikat I sendt Brandhefen.

" 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 naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påvirkende 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. Brønnum

Opmålingschefen

22 JUN 1938

Reguleringschefen

21 JUN 1938

AKM/MT

Brinkens gate 30 B

Bygningschefens eksp. avl. 6-38.

Sendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 30 B Brinkens gate, hvis grenser er inntegnet med grønt 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. 30 B Brinkens gate hviler i henhold til opgave av 13/3, tel. 20/3-1930 refusjon for grunneravertelse på kr. 183.52, hvilket beløp forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo opmålingsvesen 21/6-1938.

M/B

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

Oversendes herr vannverkschefen.

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

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

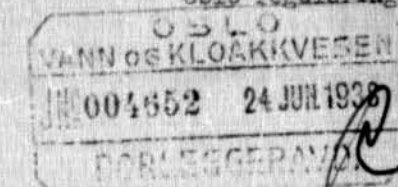
Gatens regulerte reviderte høide ut for grensen mellem nr. 11 og 15 er beliggende på kote 37,72. Herfra stiger den med 1:29,3 til kote 40.70 ut for nr. 25.

Fortågstigningen er 7 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantstenshøide.

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 ennå ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 22. juni 1938.



Handwritten signature

Handwritten signature

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

Tilbakesendes med bilag bygningsspektøren kontrollen i Oslo.

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

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin ut-strekning og således at den over alt blir liggende over underkant av byg-ningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter høide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er høiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett støp, såfremt dette skulde vise sig nødvendig.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon

3

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

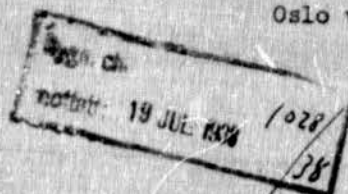
Man forbeholder sig å forlange installert pumpe for å sikre vannforsyningen til de øverste etasjer.

Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for å opfylle dette krav under hensyn-
tagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra øgt. rørleggermester innsendes hertil.

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

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bh. 14 Brundt. Lefenghus
15. Selsorått

G. d. til innstilling.

Oslo 19/7. 38.

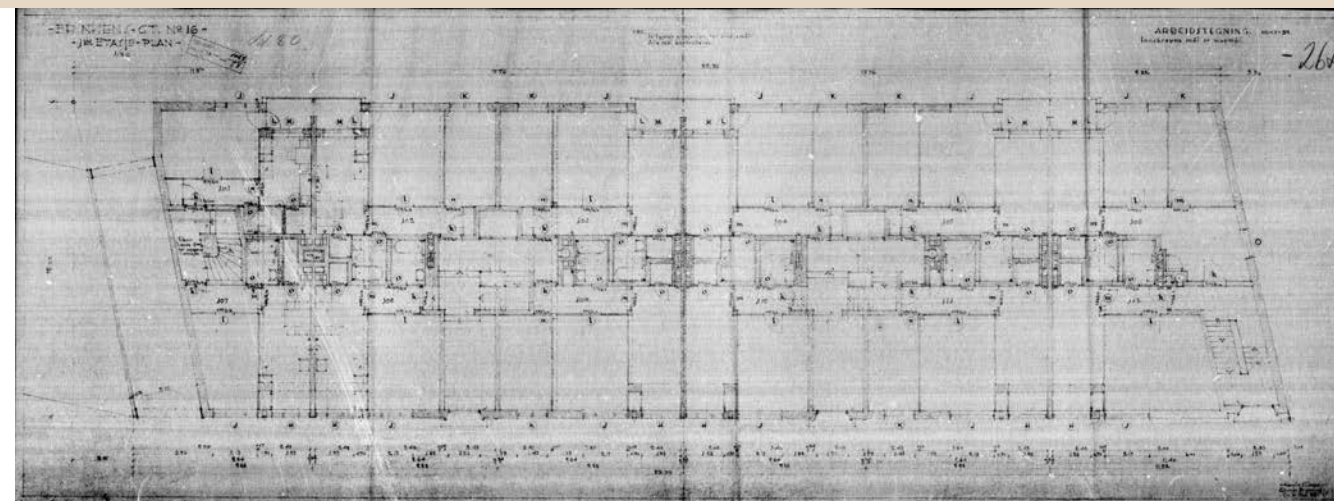
[Handwritten signature]

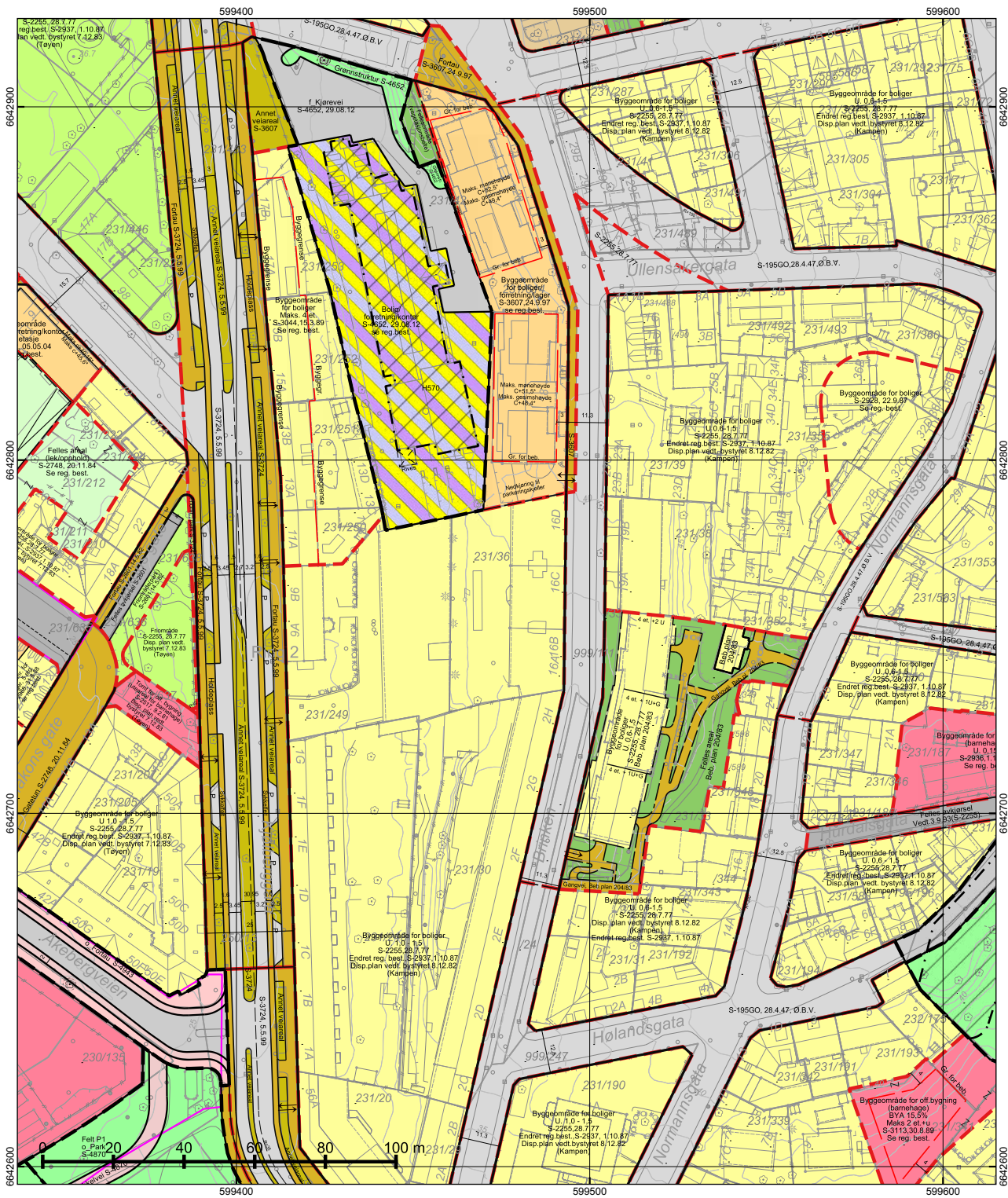
Ø/GB J.nr. 1028/1938.

Ad: 30 B Brinkensgate.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

- 1: Det forutsettes at bygningen ikke får større gjennemsnittshøide en 15.7 mtr. mot Brinkensgate (gesimshøide, skjæring av fasade og takflate), i motsatt fall tiltrenges dispensasjon fra paragraf 71².
- 2: Der tiltrenges dispensasjon fra paragraf 89² for manglende uhindret adgang til to trapper.
- 3: Der tiltrenges dispensasjon fra forskriftenes paragraf 3¹c for 1,1/2 stens mur i 1. og 2. etasje mot gaten og 1. etasje.





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

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	Deres ref.: 63976/ VERD@MSEMER
Adresse: BRINKEN 16B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/36	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

73 - Felles gangareal

74 - Felles gårdsplass

77 - Annet fellesareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

148 - Bolig/offentlig

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

168 - Barnehage m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

316 - Gatetun/gågate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

330 - Parkering/utfartsparkering

1802 - Bolig/forretning/kontor

2010 - Veg

2011 - Kjørevei

2012 - Fortau

2015 - Gang-/sykkelvei

2017 - Sykkelvei/-felt

3001 - Grønnstruktur

3040 - Friområde

3050 - Park

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Feltinndeling

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygning som forutsettes revet

Underjordisk anlegg

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z

Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares

86

87



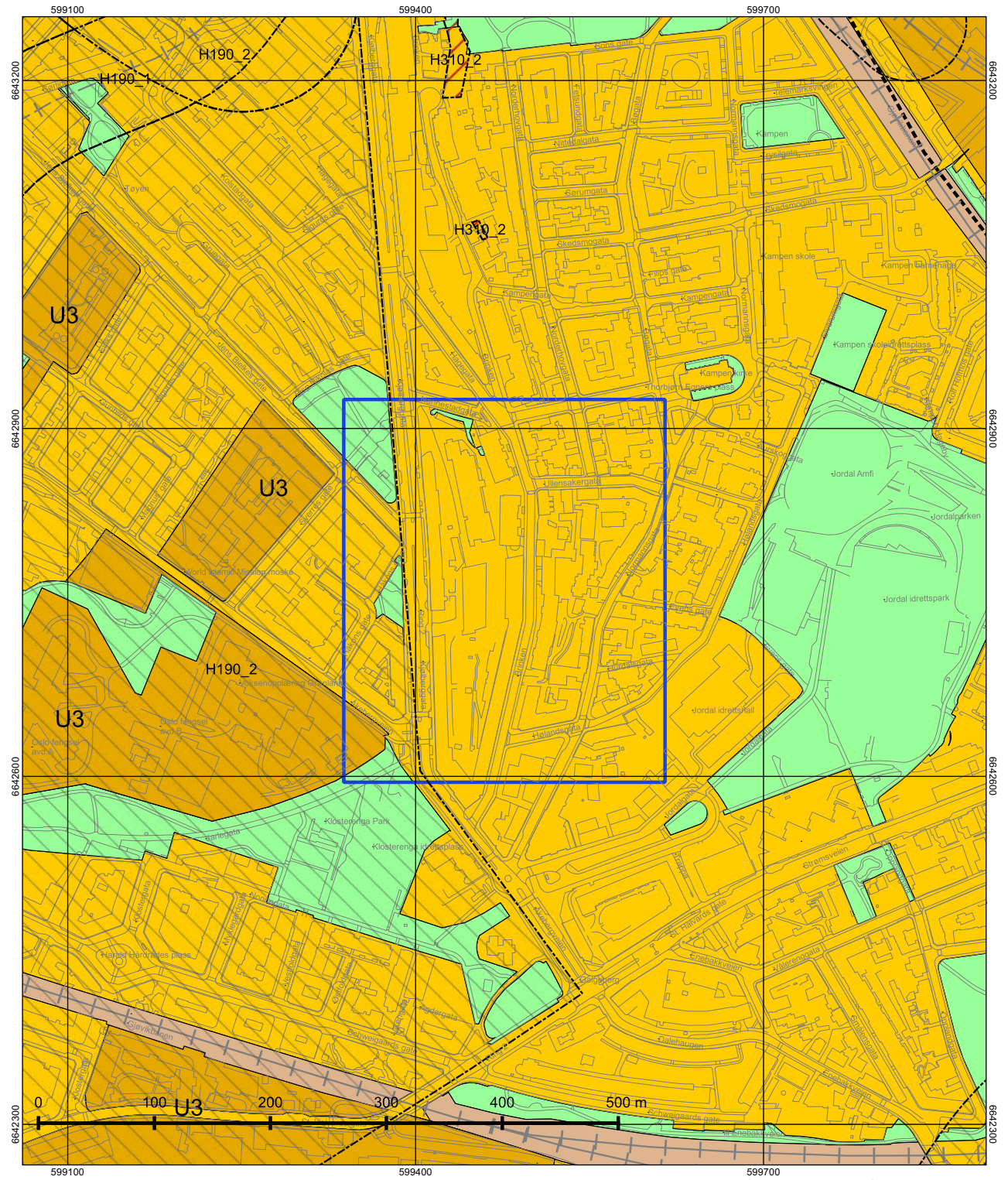
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 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@MSEMER	
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144326/86513818
Deres ref.: 63976/ VERD@MSEMER

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
●	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
●	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
●	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
---	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
---	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
---	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
○	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
○	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
☆	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
---	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
...	Aktivitetssone marka		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



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og in-dre 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-2337,1.10.87 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, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](#)

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

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

91

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 begrensninglinjen 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.



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 sykkelstur: 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 Rehabilitering & Forlenging sykkel- og renovasjonsskur. Denne kostnaden er estimert på et tilbud fra en potensiell 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 Ferkklæring.pdf

Sak 6

Utvidelse av sykkelstur: øking av kapasitet

Forslag fremmet av:
Håvard Evensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innsendt sak:

"I sykkelssonen er det stadig vekk veldig trangt i sykkelsturet. 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 sykkel tyveriutsatt på gata fordi sykkelstativet blir for uhandterlig. Vi har en årlig rutine med å fjerne eierløse sykler før sommeren, men dette er åpenbart ikke tilstrekkelig når skuret er stappfullt i august.

Sykkelsturet 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 sykkelsturet 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 sykkelsturen tilknyttet dugnaden, samt på en hensiktsmessig lagring av dagens sykkelsture 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 sykkelsture. En økning av kapasiteten på ca. 30% vil utifra styrets estimerer komme på ca. 100.000 kr inkl.mva., gitt utføring tilsvarende eksisterende sykkelsture, av fagpersonell.

Forslag til vedtak
Innsender sitt forslag til vedtak: "Kapasiteten på sykkelsturingen 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 brikkleseren, 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 visuelle 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 frisklufttilførselen er uendret. Det andre alternativet var balansert ventilasjon i de ulike leilighetene, noe som ville vært kostnadmessig lite hensiktsmessig.
 - c. Konklusjon:
 - i. Ettersom begge de alternative metodene for ventilasjon ikke kan garantere bedre luftutskiftning eller inneklime, samtidig som begge avhenger av utbedringer av frisklufttilførsel - som løser dagens problemer med mangel på tilførsel av frisk luft, anser styret begge løsningene som overflødige og vil

- heller foreslå sikring av friskluftførsel i de ulike boenhetene ved åpning av eventuelt stengte/ikke-tilstrekkelig luftkanaler 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 innrapporteringsystem 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 settehviltøk 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 lyktes 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 'gjenglemte'-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 lyktes 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
ARSRESULTAT		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 ARETS 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
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år

-8 899 168
1 288 873
124 031

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-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 Tålos 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 Mæhlum-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.

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvike 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.

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 rettviseende 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

Uavhengig revisors beretning - Aksjeselskapet Brinken 2024

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



Penneo Dokumentnøkkel: QZTTP-VZKF3-N23YF-364BE-364VZ-WV8S

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 tillistjenesteleverandør.

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 tillatt 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. Sjøppel og renhold

Alt søppel må pakkes godt inn før det kastes i sjakten med dobbelknote. Det skal ikke lekket 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 cirka 15. 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 for øvrig.

9. Luftekanaler

Det er ikke tillatt å ha mekanisk vifte på de innvendige luftkanalene (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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkynningsforhold

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 (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret 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. Boret 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 brukeren 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 aksjeeiere 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 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 besluttet 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 Rehabilitering & Forlenging sykkel- og renovasjonsskur. Denne kostnaden er estimert på et tilbud fra en potensiell leverandør.

Forslag til vedtak:

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

✓

Vedtatt.

6. Utvidelse av sykkelstur: øking av kapasitet

Fremmet av: Håvard Evensen

Innsendt sak:
"I sykkelstasjonen er det stadig vekk veldig trangt i sykkelsturet. 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 sykkelsturen 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.

Sykelsturet 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 sykkelsturet 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 sykkelsturen tilknyttet dugnaden, samt på en hensiktsmessig lagring av dagens sykkelsture 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 sykkelstur. En økning av kapasiteten på ca. 30% vil utifra styrets estimater komme på ca. 100.000 kr inkl.mva., gitt utføring tilsvarende eksisterende sykkelstur, 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 eventuelle 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 Ulléland

Følgende stilte til valg:
Astrid Sophie Ulléland

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)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Nabolagsprofil

Brinken 16B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen Linje 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	18 min 1.5 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

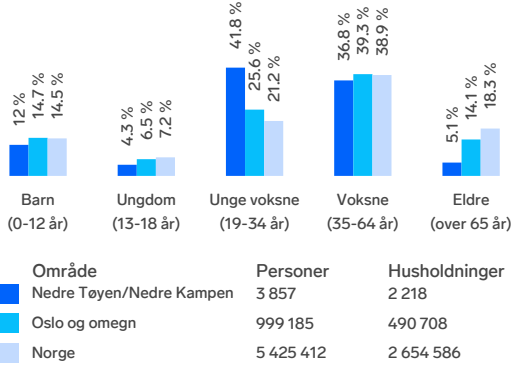
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 ... 42 barn	3 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Jordal	4 min

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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



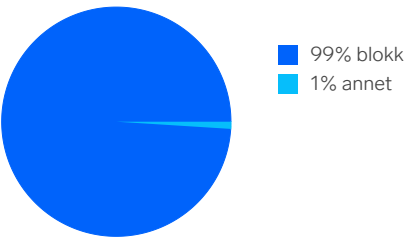
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Jordalhallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
SATS Kampen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	12 min

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

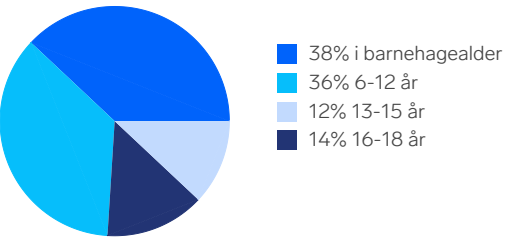
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



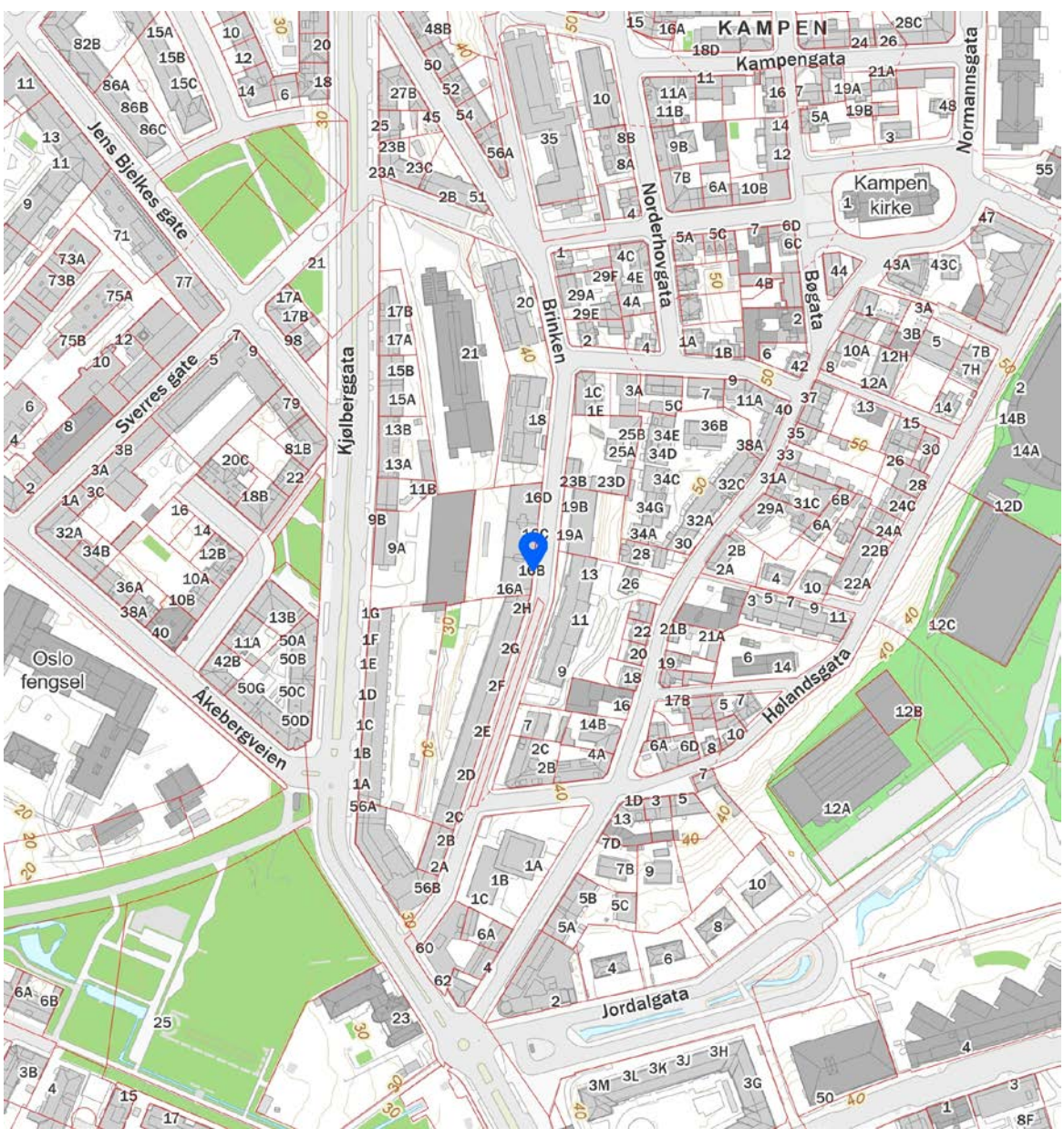
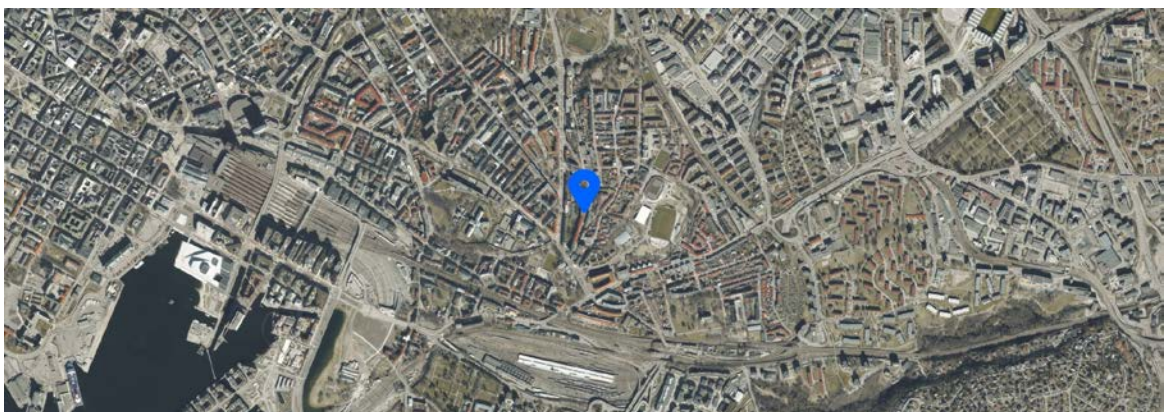
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



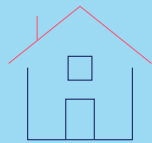
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crowco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

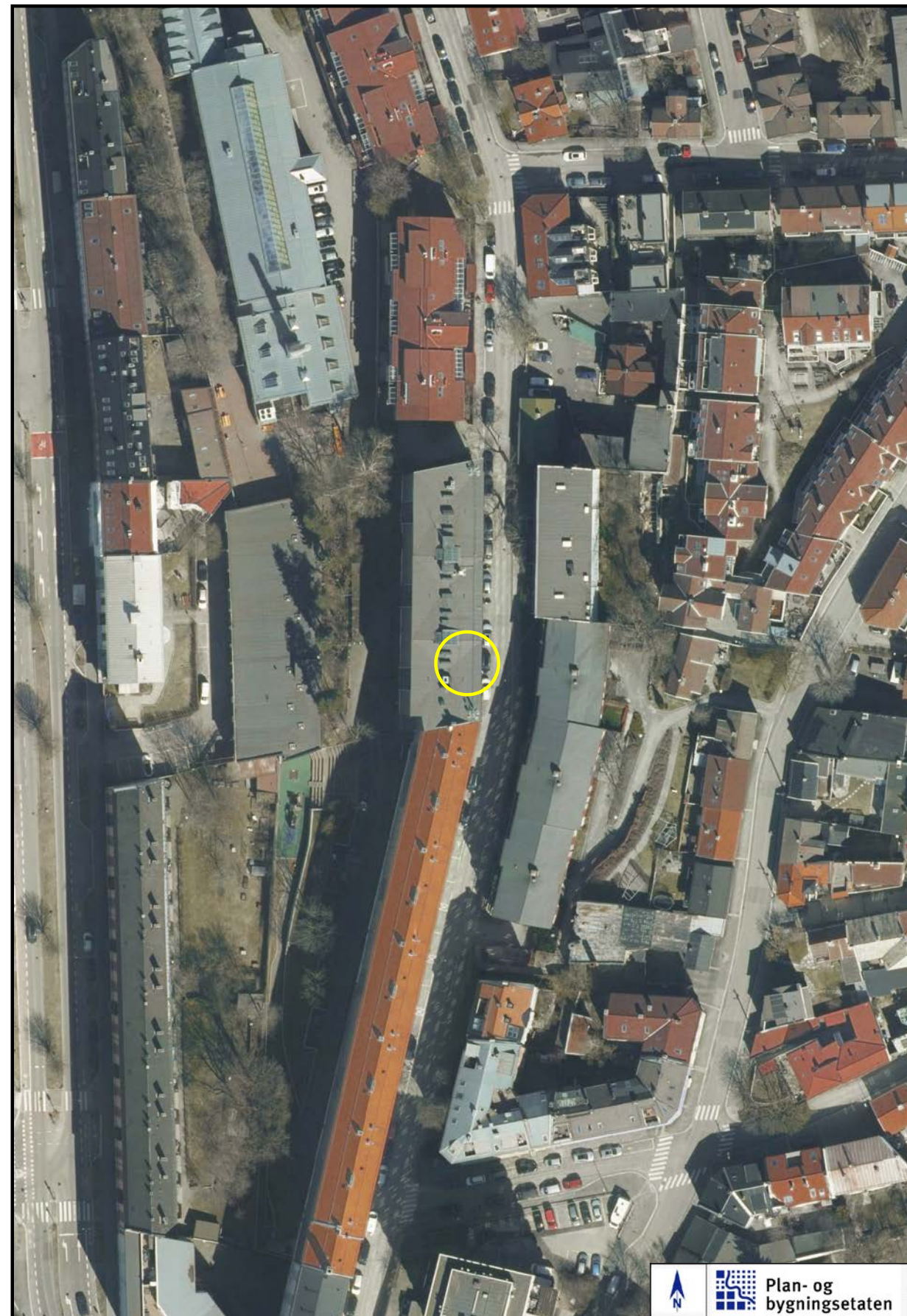
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

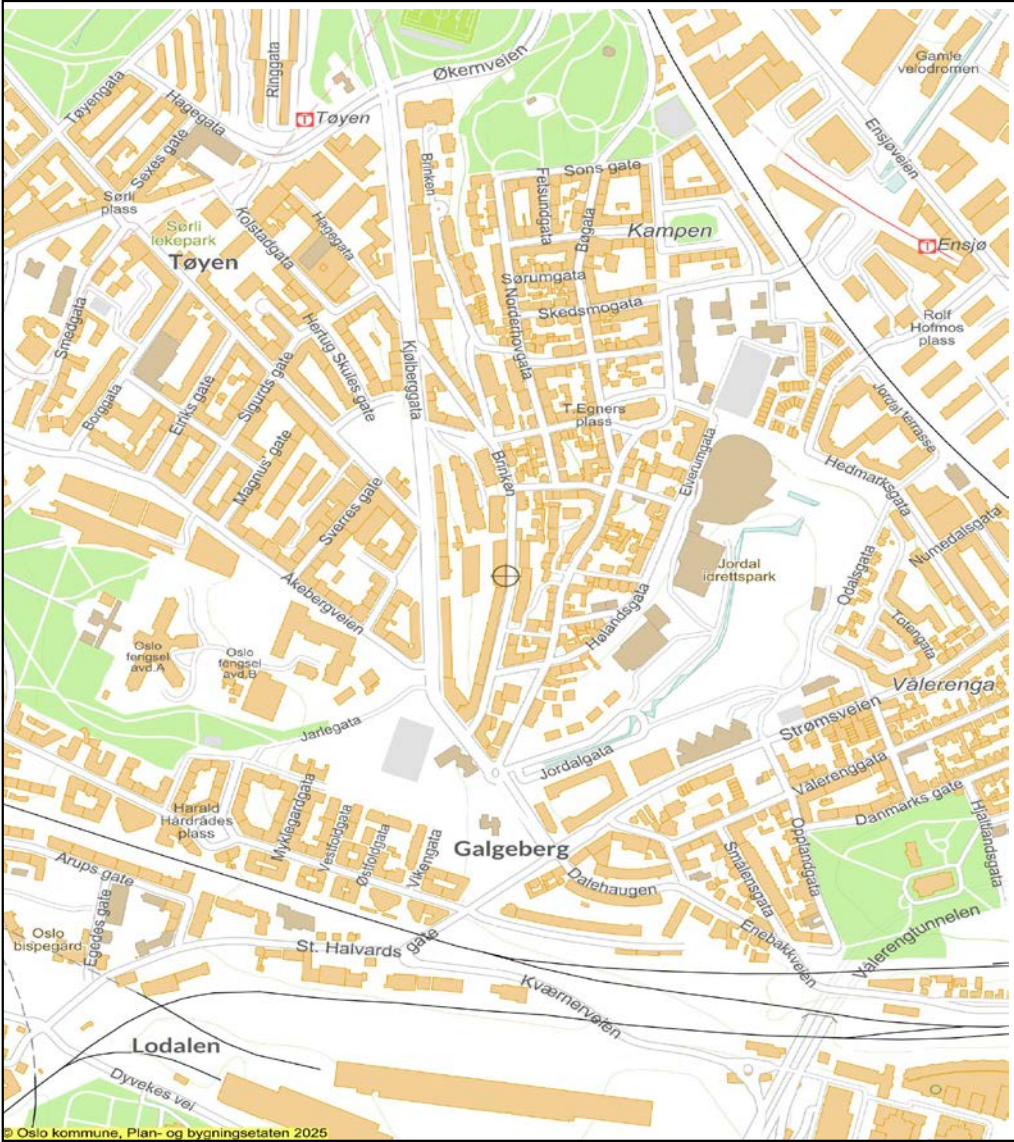
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Oversiktskart

Adr.: Brinken 16 B
Gnr bnr : 231 / 36

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Kampen



Dato: 10.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane

T-bane

Markagrense

Vei

Bolig

Andre bygg

Off. friområde

Adresse/eiendom
- Fra hvilepuls
til makspuls.
- Det er Emera
-
- I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!
- En komplett meglertjeneste
- Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.
- En prosess du fortjener
- Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
- Ærlighet varer lengst
- Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.
- Erfaring som gir resultater
- Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.
- emera.no
- 142
- 143



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Vetle Høystad Rødje
vetle.rodje@emera.no
455 10 256



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING