NORDVIK

Briskebyveien 74

2 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Briskebyveien 74

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
15 Om boligen
24 Nabolagsprofil
26 Andre vedlegg
33 Egenerklæringsskjema
40 Tilstandsrapport
58 Vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 3-r | Nyoppusset 2026 med fin standard* | Nytt elektrisk | Sydvestvendt balkong på 5kvm | Heis | God planløsning

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 090,-**
Totalpris	**6 971 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 311,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

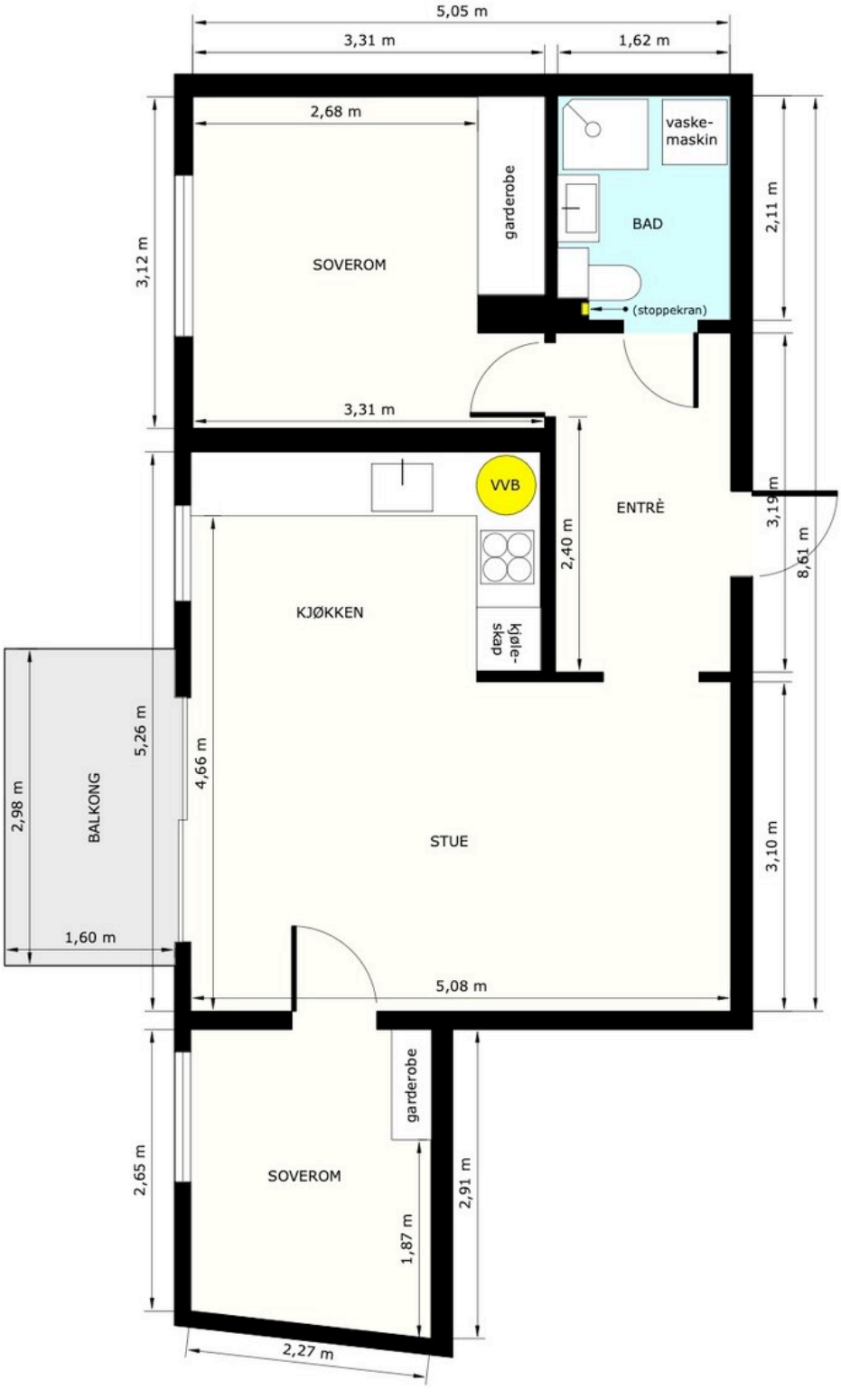
Delikat og påkostet 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner/Briskeby. Leiligheten ligger fint og usjenert til i byggets 2. etasje med heisadkomst, solrik sydvestvendt balkong på 5kvm og påkostet standard fra 2026, som skaper en god atmosfære.

Leiligheten fremstår som svært lys og luftig med en perfekt planløsning - Bør sees!

Høydepunkter:
-Leiligheten er delvis oppusset i 2026*
-Solrik, sydvestvendt balkong på 5kvm
-Oppgradert bad 2026, flis på flis
-Lekkert kjøkken fra IKEA 2026
-Nytt elektrisk 2026
-To gode soverom
-Heis i bygget
-Veldrevet sameie
-Hyggelig bakgård med sittegrupper
-Rikelig med lagringsplass, to boder på 2 og 3kvm
-Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett utenfor døren

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
























SAMSUNG

Lys og pent flislagt bad, oppgradert i 2026 med flis på flis på gulv, innebygget sisterne.





Velkommen inn – her får du raskt følelsen av en lun og hyggelig bolig.

Attraktivt boligområde midt på Briskeby. Heis i bygget.




74
MEINICH
INNE


MICHAELS
WE ♥ YOU
Levenskiolds gate



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0355/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 32, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Daniel Heggen Haugen
Dennis Heggen Haugen

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerboder i fellesareal. 1. underetasje
BRA-e: 2 kvm. Kjellerboder i fellesareal. 2. underetasje
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje: Leiligheten består av: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Samt solrik balkong med utgang fra stue på 5kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg 2 kjellerboder på 2 og 3kvm og fellesvaskeri.

Standard
Diverse fra tilstandsrapporten:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Mulighet for å leie plass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og

oppvaskkum av stål. Slette fronter.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026:
-Oppussing av kjøkken, overflater. Inklusiv gulv på badet, og innebygget wc.
2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Byggservice. Byttet hovedvannstoppekran. Satt på aqua-stopp på varmt og kaldt. Skiftet varmtvannsbereder. Og byttet rør på bad og kjøkken. Montert skjult sisterne. Flislagt sisternekasse og gulv.
Arbeidet ble utført i 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk i hele leiligheten. DE Elektro Arbeidet ble gjort i 2025/2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført 30.01.2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Byggservice. Byttet hovedvannstoppekran. Satt på aqua-stopp på varmt og kaldt. Skiftet varmtvannsbereder. Og byttet rør på bad og kjøkken. Arbeidet ble utført i 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra Nordan (2004).

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avløpsrør: TG2 pga. Alder og slitasje.
Vannledninger: TG2 pga. Alder og slitasje.
Våtrom- overflate gulv: TG2 pga. Utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom- dokumentasjon: TG2 pga. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom- membran, tettesjikt og sluk: TG3 pga. Alder og slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom- kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten merknader.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger handelen:
-Integrerte hvitevarer kjøkken.
-Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 15 000,- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 311,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmester-og renholdstjeneste, strøm fellesarealer, m.m.

Totale felleskostnader pr. Halvårlig intervall: 19 866,-
Herav:
Felleskostnader 16 152,-
TV/bredbånd 3 714,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.
Fakturering skjer halvårlig via fellesutgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 567 022,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 268 086,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Briskebyveien 74, orgnr. 975622371

Om sameiet
Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Briskebyveien 74 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975622371, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets

revisor er UNIC REVISJON AS.

Sameiet har avtale om vaktmester- og renholdstjeneste.

Sameiet har fellesvaskeri (betaling via Airwallet).

Styret informerer (14.09.2026):
- Det foreligger per dags dato ingen planer om noen større prosjekter eller økning av fellesutgifter.
- Det er ingen andre spesielle forhold som styret er klar over heller som bør være relevante.

Fra årsmøte 2026:
TV-og bredbåndsavtale:
Det er vedtatt å fornye avtalen med Telenor. Alle leiligheter får kostnadsfritt nye rutere og TVbokser, som følger leiligheten ved salg. Kostnadene for TV- og bredbånd er justert fra kr 120 000,- til kr 130 000,-.
Skifte av porttelefon:
Styret har gjennomført befaring med Defigo, og har lagt frem dette forslaget på årsmøtet. Det ble vedtatt at styret skal investere i ny porttelefon for inngangsdøren.
Skifte av belysning:
Skifte av belysning vil bli prioritert, forutsatt at det er midler igjen til dette.

Mulige vedlikeholdsbehov fremover, styrets huskeliste:
- Skifte av entrédører i noen leiligheter.
- Ny parkett i korridorer.
- Oppgradere røykluke i trapperom.
- Ny søppeldør, da den gamle er rusten, bøyd, med hull og i dårlig stand. Enda ikke utført da prisene vi har fått har vært veldig høye (døren er innstøpt i murverket langs karmene).
- Hente inn nye priser på forsikring og strøm.
- Sjekke status på ventilasjonsanlegg på loft , inkludert kanalene.
- Inspeksjon avtrekkskanaler.
- Nye postkasser.
- Vedlikehold og opprusting av av tilfluktsrom til forskriftsmessig standard (Ca. 270.000,-).
- Ny hovedtavle må forutsettes innen noen år (Ca. kr. 250.000,-).
- Kontroll og evt. utbedring av alle soilrør/nedløp av takvann, kloakk/avløpsvann.
- Nytt LED-lys i kjeller og garasje.

Alle vedlikeholdsplaner vil kunne føre til ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke fellesgjeld.

Ingen fellesgjeld registrert for leiligheten.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 721,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 85 354,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 137 953,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80688796

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 517 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en etterspurt og tilbaketrukket beliggenhet på Briskeby/Frogner. Området består av vakre bygårder og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Leiligheten ligger rett ved idylliske parker som Langaardsløkken, Frognerparken og Vestkanttorget.

Fra leiligheten er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater; Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl. a. en stor Kiwi-butikk og Rema 1000 samt Joker (søndagsåpen). Ellers kort avstand til alt man kan ønske av servicetilbud. Flotte tur- og friområder, med Uranienborgparken i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Få minutters gange til trikkestoppet Briskeby med avganger mot både Majorstuen og Oslo S. Det er også kort vei til holdeplassen Riddervolds plass hvor 21-bussen (Aker Brygge - Helsfyr) stopper. I tillegg få minutters gange til både Solli plass og Nationaltheatret som begge regnes som knutepunkter for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både T bane, trikk, buss, tog og flytog. Leiligheten har nærhet til Uranienborg barne- og ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Leiligheten ligger i et fantastisk område for den som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.05.1983.

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

Det foreligger ferdigattest for balkonger , datert 18.12.2000.
Driftstillatelse for heisen foreligger, datert 04.10.2011

Vei, vann og avløp

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

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Reguleringsplanen som følger 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. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg S-2255.. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan og byggesaker i området:

Briskebyveien 72A - forhåndskonferanse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Tiltaket gjelder bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for eksisterende leiligheter, samt etablering av én ny leilighet i 4. etasje som kobles til loftet.
Saksnummer: 2025/07559 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202555913
Status: Under behandling.

Briskebyveien 17 A - fasadeendring - Loftsutbygging
Eiendommen ligger i bydel Frogner og er en del av den homogene murgårdsbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet.
Gården er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.
Endringssøknaden omfatter justeringer på tidligere godkjente takterrasse, hvor innhugget i takflaten ved siden av takluken fjernes, og taket føres i stedet helhetlig ned til terrassedekket.
Saksnummer: 2025/16827 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202313559
Status: Under behandling.

Pågående byggesak – Briskeby brannstasjon, Industrigata 3.
Saksnummer: 202608196, 202609252, 202604762, 202600135 og 202604684
Ved Briskeby brannstasjon i Industrigata 3 og 3B pågår det planlegging av omfattende rehabilitering og oppgradering. Prosjektet omfatter blant annet etablering

av ren og uren sone, vaskehall, rehabilitering og totalrenovering av eksisterende parkeringskjeller samt etablering av ny nedkjøringsrampe. Dagens silobygg over parkeringskjelleren skal rives og erstattes av et nytt bygg for tekniske installasjoner, bod og renovasjon. Sidebygningen i Industrigata 3B skal rehabiliteres og benyttes til kontor- og lagerfasiliteter for Brann- og redningsetaten.
Prosjektet fikk investeringsmidler i desember 2025, og eksisterende forprosjekt er under revisjon. Fremdriften er fortsatt beheftet med usikkerhet, men Oslo kommune anslår per i dag ferdigstillelse mot slutten av 2028.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/213/32/3:
18.06.1858 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1859 - Dokumentnr: 900166 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1975 - Dokumentnr: 517130 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1975 - Dokumentnr: 517130 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2205
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

22.04.1993 - Dokumentnr: 16914 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 21
Formål: Næring
Sameiebrøk: 260/2205
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 72/2205

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** (Valgfritt) kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Obos kr. 4 375,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Briskebyveien 74

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min 🚶 0.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1 km

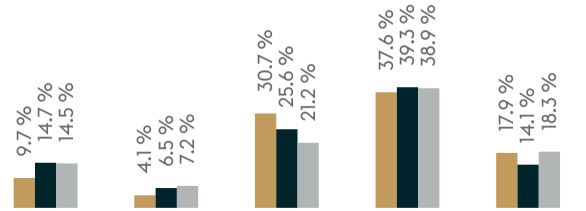
Offentlig transport

Briskeby	Linje 11	3 min 🚶 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	6 min 🚶 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.6 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år)	51 barn	4 min 🚶 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min 🚶 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	74 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	4 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min
SATS Yoga Majorstuen	10 min

«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

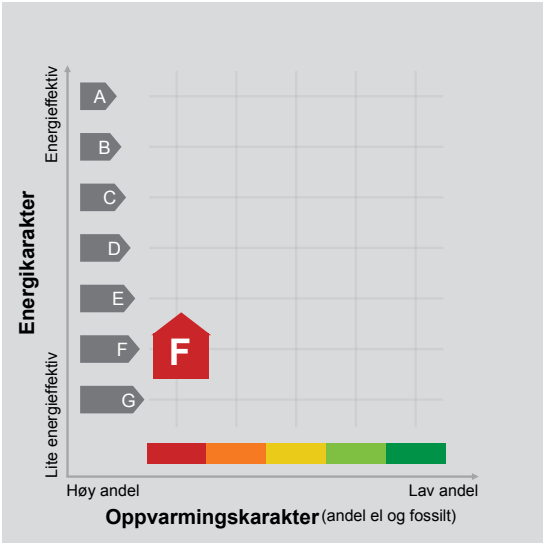
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Briskebyveien 74
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80718462
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	fdd63100-bf1b-4850-889c-a6704654dc46
Dato	03.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Briskebyveien 74
Postnummer: 0259
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 03.07.2024 5:55:47
Energimerkenummer: fdd63100-bf1b-4850-889c-a6704654dc46

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 32
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80718462

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dennis Heggen Haugen	9578-5998-4-3332486	2026-09-11 10:30:27
Daniel Heggen Haugen	9578-5998-4-3043814	2026-09-11 10:14:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0355/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Briskebyveien 74, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Daniel Heggen Haugen, Dennis Heggen Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93384308
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Byggservice. Byttet hovedvannstoppekran. Satt på aqua-stopp på varmt og kaldt. Skiftet varmtvannsbereder. Og byttet rør på bad og kjøkken. Montert skjult sisterne. Flislagt sisternekasse og gulv. Arbeidet ble utført i 2026.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk i hele leiligheten. DE Elektro Arbeidet ble gjort i 2025/2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført 30.01.2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Byggservice. Byttet hovedvannstoppekran. Satt på aqua-stopp på varmt og kaldt. Skiftet varmtvannsbereder. Og byttet rør på bad og kjøkken. Arbeidet ble utført i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0355/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Daniel Heggen Haugen	**2026-09-11**	**Dennis Heggen Haugen**	**2026-09-11**

Identifikasjon

Daniel Heggen Haugen

Identifikasjon

Dennis Heggen Haugen

Signicat

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

Briskebyveien 74
0259 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1975
BRA:	55 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	4	1	1

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Briskebyveien 74
0259 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Alder og slitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Alder og slitasje.
Våtrom - Overflate gulv	- Utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten merknader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2026

Rapportdato
11.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Daniel Heggen Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Briskebyveien 74, 0259 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	213	Bruksnr:	32	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1975**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra Nordan (2004).

Innhold

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Slette fronter.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Oppussing av kjøkken, overflater. Inklusiv gulv på badet, og innebygget wc. Dokumentasjon: Selger har fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**50**	**50** Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**5**
1. underetasje	**3**	**0** Ingen BRA-i	**3** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
2. underetasje	**2**	**0** Ingen BRA-i	**2** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Mulighet for å leie plass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er tilknyttet stuen og er ikke plassert over innvendige rom. Konstruksjonen er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer: Nordan 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2004.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer fra 2004. Nyere ytterdør.
Innerdør til det minste soverommet er spesialtilpasset for veggstrukturen i stuen med stående spiler. Utført i 2026.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduene er 2-lags isolerglass i trekarmer fra Nordan, montert i 2004.

Innerdørene er slette, hvitmalte dører med porøs kjerne, og ytterdøren er en sikkerhetsdør fra Daloc med brann- og lydklassifisering B30/db40. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte eller råteskadde karmer, eller avvik ved utvendig tetting. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Vinduer og dører fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Slette fronter.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål, samt slette fronter, og er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, benkebereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Overflater og innredning fremstår i normal stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen som mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3.6 meter, og rekkverket er målt til 106 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast.

Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning, og det ble konstatert tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk ble sjekket, viste ingen endring, og lufting av avløpsanlegget over tak vurderes å være ivaretatt. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider på avløpsanlegget etter byggeår.

Avløpsrørene har på grunn av alder nådd en levetid som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskifting eller reparasjoner på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Som et alternativ til utskifting av avløpsrør/soilrør kan man gjennomføre en rehabilitering av eksisterende rør med "rørfornying". Dette er en prosess som fører en strømpe og epoxybelegg på innsiden av rørene uten at man trenger å rive vegger/gulv. Denne løsningen velges normalt for hele bygget/oppgangen samtidig.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Lagt opp vegghengt toalett, ny stoppekran, varmtvannsbereder, og opplegg til kjøkken i 2026.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Røropplegg til badet er hovedsaklig eldre kobberrør med usikker restlevetid.

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene består stort sett av kobberrør.

Deler av røropplegget, blant annet nyere opplegg til vegghengt toalett, stoppekran, varmtvannsbereder og kjøkken, er fornyet. Røropplegget til badet er imidlertid hovedsakelig eldre kobberrør med usikker restlevetid, og vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er ikke registrert redusert vanntrykk, mangelfull funksjon på stoppekran eller manglende isolering av synlige rør. På grunn av alderen på deler av anlegget må det påregnes utskifting av rørene på sikt, og risikoen for lekkasjer øker med økende alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med integrert stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Det er ikke behov for strakstiltak.

6.7 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Utvidet elkontroll utført i 2025.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak. GENERELT: 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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert spor etter mus, rotter eller andre skadedyr i boligen, og det er ikke observert tegn til fuktkrevende insekter. Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for anmerkning.	

6.9 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2025**
Størrelse	**120 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsberederen er en benkebereder på 120 liter fra 2025, plassert i kjøkkenskap under kjøkkenbenken. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen.	

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.11 Våtrom — TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nye gulvfliser og innkassing av toalett i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Baderommet har flislagte vegger. Vindu og dør er ikke plassert i våtsone. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggoverflaten fremstår med normal tilstand ut fra det som er observert.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:

- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, i påvente av en rehabilitering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Ukjent tettesjikt.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

I påvente av rehabilitering anbefaler vi fortsatt bruk av dusjkabinett, kombinert med jevnlig rens av sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet på 200 000 - 500 000 kroner baserer seg på total rehabilitering av badet, og priser varierer ut ifra hvilken standard man ønsker på det ferdige badet.

Om man eventuelt velger å fortsette med bruk av dusjkabinett vil det ikke komme noen umiddelbar kostnad, men vær oppmerksom på risiko for lekkasje, som øker i takt med alderen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og veggmontert klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning, og sisternen har drenering av eventuelt lekkasjevann. Tilstanden vurderes som normal for utstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Papir.	

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Funksjonstesting med papirark bekreftet at avtrekket har tilfredsstillende trekk. Det ble ikke påvist avvik ved ventilasjonen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**
Observerte avvik: • Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0355/26 . Vår ref.: 2280-1-03 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Briskebyveien 74
Organisasjonsnr:	975622371
Seksjonseier:	Haugen, Dennis Heggen
Medeier:	Haugen, Daniel
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	213
Bnr.	32

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80688796.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Revisor: Lillian Gudvangen, E: lillian.gudvangen@unicrevisjon.no Forsikring: Gjensidige polisenr:80688796. Garasje: Egen garasjeseksjon med ladeplasser (egne avtaler), totalt 14 plasser. Spørsmål om leie rettes styret. Ansatte: En vaktmester Morten Haugen, trappevask Anong Jørgensen. Boligseksjonene har TV/bredbånd fra Telenor. Ikke felles varmtvann eller fyring Fellesvaskeri, betaling via Airwallet. Spørsmål om vaskeriet rettes styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Halvårlig intervall: 19 866,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	16 152,05	
TV/bredbånd	3 714,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	836,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	5 721,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Sæther, e-post: briskebyveien74@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 74

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Onsdag 6. mai 2026. Kl. 18.00
Sted: Møtet avholdes fysisk i Briskebyvn.74, 1.etg, hos Meinich Arkitekter AS.

DAGSORDEN:

1. **Godkjenning av innkalling**

2. **Valg av referent og to sameiere til å signere referatet.**

3. **Registrering av fullmakter**
   Dersom du ikke kan møte kan fullmakt gis til annen seksjonseier.

4. **Gjennomgang av styrets årsrapport 2025.**
   Se vedlagt

5. **Gjennomgang og behandling av regnskap og årsoppgjøret 2025.**
   Årsberetning med regnskap og budsjett ligger vedlagt. Ferdig revidert regnskap og revisjonsberetning vil foreligge til sameiermøte, og ettersendes så snart dette er klart.

   Styret mener at årsregnskapet med de angitte korreksjoner gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Året 2025 ble et år hvor både drift og regnskap igjen tok et skritt i riktig retning med et positivt resultat på kr. 85.354,-, og som gjør at den positive egenkapitalen nå er på kr. 169.950,-.

   Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

6. **TV- og bredbåndsavtale**
   Styret har vurdert andre løsninger og leverandører av internett / kabel tv. Prismessig ligger de høyere eller på samme nivå som Telenor. Alle andre aktører enn Telenor medfører at vi må installere nytt fiber nett i gården.
   Telenor har for å beholde oss som kunde godtatt å gi samtlige leiligheter kostnadsfritt ny router og tv boks. De vi har er fra 2017 og er utgått på dato. De ønsker kun at vi binder oss for to år til dem.

   Telenors løsning innebærer at beboerne kan velge fritt i hver enkelt leilighet om hver enkelt vil prioritere internetthastighet eller antall tv kanaler gjennom et poengsystem. Det kan velges sportskanaler eller streaming tjenester som f.eks. Netflix og TV2 play inn i sin personlige pakke.
   Vi vurderte også en løsning fra NextGentel som innebar at vi måtte legge inn et nytt nett med trekking av kabler og boring/monteringsarbeid i hver leilighet. Dette ble av styret vurdert til å ikke være en god totalløsning for oss.

7. **Skifte av porttelefon**
   Styret foreslår at innhentet tilbud om kjøp fra Defigo iverksettes. Vi kjøper da nytt digitalt panel ved inngangsdøren, og får et system som er basert på mobiltelefonen. Hver leilighet kan evt. kjøpe et panel i leiligheten også, og evt. abonnerer på kameraoverføring fra inngangsdøren. Løsningen innebærer ikke noen abonnementsløsning / løpende utgifter for gården. Tilbudet og innhold kan sees her: https://quote.getdefigo.com/fnJq42zq8m4 . Dette innebærer en synlig og tydelig oppgradering av gården og inngangspartiet fra dagens lurvete ringetablå. Det er en investering på ca. kr. 54.000,- + ca. 7.500,- i montering. Begge inkludert mva.

8. Skifte av belysning

Styret foreslår at belysning i himling foran inngangsdøren skiftes. Det har vært ute av drift lenge. Dersom økonomien tillater det ønsker styret også senere på året at innhentet tilbud for skifte av belysning i kjellerarealene iverksettes. Dette vil avhenge av hvor mye uforutsette driftsutgifter vi får. Evt. kan denne innvesteringen utsettes til senere år. (Se styrets årsberetning)

9. Behandling av budsjett for 2025

Styret satte som vanlig opp et budsjett i oktober, og har arbeidet etter det så langt i 2025. Det ble satt opp med 8% økning av innbetaling til fellesutgiftene, slik styret har fullmakt til. De er allerede er innkalt og innbetalt for første halvår. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjett er satt opp med et loverskudd på kr. 137.953,-, men vil påvirkes av de investeringene i vedlikehold som årsmøtet evt. vedtar.

Styrehonorarene foreslås i budsjettet for 2026 med kr. 62.000,- (satt opp med kr. 2.000), fordelt med kr. 51.000,- til styreleder og kr. 5.500,- til hvert styremedlem. Grunnen til skjevfordelingen er basert på slik dagens styre arbeider, men dette kan endres innbyrdes av styret dersom arbeidet fordeles annerledes.

10. Valg av styre og fastsetting av godtgjørelser

I flg. sameiets vedtekter §8 velges styret for ett år om gangen. Hele styret er derfor på valg. Styreleder skal velges særskilt. Sittende styre har tilbudt seg å sitte videre, men Are ønsker avløsning som styreleder. Vi vil spesielt oppfordre sameierne til å bli med i styret. Det er en fordel for å bli fort kjent med gården, og gården trenger flere styremedlemmer som bor og kan følge med i gården. Styreleder tar det meste av det praktiske arbeidet, så det er lite innsats som kreves om man ikke ønsker det selv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner utbetalingene av styrehonorarer for 2025 etter budsjettet for 2025, med kr. 5000,- til styremedlemmene og kr. 50.000,- til styreleder.

11. Dugnad

Sameiet vedtok i 2023 å opprettholde ordningen med dugnader, uten godtgjørelse. Styret **foreslår Mandag 20. mai kl. 18.00** som dag for dugnad.

12. Eventuelt

Oslo, 26. april 2026

På vegne av styret i Briskebyveien 74.



Are Meinich,
Styreleder

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte/styret vært: Leder Are Meinich, Styremedlem Lisa Vatneødegård, Styremedlem Rune Sæther, Varamedlem Magnhild Lerstøl. Sameiet har en vaktmester ansatt i timelønnet deltids stilling

Generelle opplysninger om Sameiet Briskebyveien 74
Sameiet består av 21 seksjoner. Med gårds- og bruksnummer: 213/32. Sameiet Briskebyveien 74 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 975622371, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styrets arbeid fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026:

Nye sameiere
Sameier Peter Brecke er gått bort i høst (Leilighet 303, seksjon 10) og hans leilighet forvaltes av hans sønn Jørgen Brecke, og er planlagt solgt. Ellen Andersen er også i ferd med å selge sin leilighet (Leilighet 503, seksjon 18).

Styremøter
Det har vært avholdt to styremøter 19.11.25 og 09.04.256, i tillegg til løpende dialog, fysisk på e-post og telefon. Det er avholdt én dugnad. Styreleder har ukentlig praktisk kontakt med OBOS og vaktmester.

Forsikringssakene
Det er ingen aktive forsikringssaker, etter at siste leilighet 304 i oktober omsider fikk oppgjør for tapt husleie fra tiden med reparasjon etter lekkasjesak .

Branninspeksjon
Firesafe har vært på årlig inspeksjon i tråd med vår vedlikeholdsavtale.

«Mitt bygg» fra OBOS
Styre har sagt ja til gratis deltagelse i OBOS sitt prosjekt/portal «Mitt Bygg», og Anticimex har vært på 3 timers befaring for en tilstandsvurdering av gården. Dette er et nytt vedlikeholdsverktøy som kan gi bedre oversikt og kontroll, og hjelpe med å ta riktig beslutninger. Mitt bygg blir som pilot gjort tilgjengelig for utvalgte borettslag og sameier i Styrerommet, og vi er blant de første som får teste løsningen. Vi fikk en gratis tilstandsvurdering av bygget (Oppgitt av OBOS til en verdi 16 950 kr), og vil senere få:

- Vedlikeholdsplan med anbefalte tiltak
- Oversikt over prioriterte vedlikeholdsoppgaver
- Forslag til gunstige drifts- og serviceavtaler
- Enkel tilgang til kvalitetssikrede leverandører

Styret venter på ytterligere informasjon så snart den nye vedlikeholdsplanen er laget og lastet inn i Mitt bygg. Vi er dog klar over at OBOS har en kommersiell side i dette også, overfor samarbeidende vedlikeholdsfirmaer, og evt. gode innkjøpsavtaler.

Belysning og ledningsnett i kjeller
Styret har i januar innhentet pris for bytte av belysning i garasjekjeller til LED (ca. kr. 22.000,- inkl. mva.), og å skifte ut alle lamper og ledninger for belysningen i de to bod kjellerne og vaskerommet (ca. 58.000,- inkl. mva.). Dvs. med LED, og med sensor som i oppgangen. I dag står lyset i kjellerne som regel på fordi mange ikke husker å slukke det. Pærene som brukes i bodkjellerne er spesialpærer du ikke får i vanlig butikk, med en eldre engelsk sokkel. De er dyre og det er ekstra arbeid for vaktmester å kjøpe og skifte disse.
Styret vil ta opp på årsmøte å iverksette tilbudet, samt vurdere å skifte belysning i himling utenfor inngangsdør, der det i dag er eldre lamper som har sluttet å virke. Styret ser på disse investeringen som en del av en gradvis oppgradering av gården til en bedre status.

Ny porttelefon
Styret har fått utført reparasjon på anlegget den 06.10.25. Anlegget synger på siste verset, og flere apparater i leilighetene virker ikke. Man hører ikke hva den på gaten sier, kvaliteten er svært dårlig, eller de på gaten hører ikke den i leiligheten. Nye telefoner i leilighetene kan ikke skaffet og det er levert brukte da det ble reparert for et par år siden. Og disse har ikke fungert tilfredsstillende.
Styret har hatt befaring med ny leverandør fra Defigo, og vil ta opp investering i nytt anlegg på kommende årsmøte.

TV- og bredbåndsavtale
Styret har arbeidet med fornyelse eller bytte av avtalen, hvor avtalt pris/tid nå er løpt ut. Vi har bla. annet fått tilbud fra Global Connect om ny installasjon av fiber. Styret har besluttet å fortsette med TeWe fra Telenor, og vil redegjøre for bakgrunnen for dette på årsmøtet.
Vi vil i juni få nye rutere og TV bokser til alle leiligheter.

Strøm
Styret har endret strømavtalen for gården til Norgespris.

Alternativ forretningsførsel
Styret har uoppfordret fått tilsendt et tilbud fra Phm Forvaltning, som alternativ til OBOS. OBOS tar i dag årlig ca. 74.000,- for forvaltningen av sameiets økonomi mm. Inkludert tjenesten Vibbo. Phm Forvaltning tilbyr en tilsvarende avtale for kr. 55.000,-, men har ikke en e-postløsning (som sikrer kontinuitet gjennom skiftende styrer) eller en kommunikasjons-portal lik Vibbo. Phm har kun nettportalen som er tilsvarende styrerommet hos OBOS. Styret anser ikke besparelsen eller innholdet i tilbudet som fordelaktig nok til at vi ønsker å bytte system nå. Det er for tidkrevende å bytte og få overført all historikk / dokumentasjon osv.

Matteservice
Avtalen med bytte til rene matter i inngangspartiet hver mnd. løper videre. Styret er fornøyd med ordningen. Den koster i snitt ca. 540,- pr mnd.

Vaktmester
Etter et lønnsmøte med vaktmester ble det klarlagt at det ikke er gitt lønnsøkning siden 2021. Den er ikke blitt indeksregulert etter 2021, slik det er avtalt i kontrakten fra 2017. Det var dialog med OBOS på slutten av 2021, og det ble beregnet nytt lønnsnivå for 2022, men det ble aldri iverksatt av en eller annen grunn. Heller ikke senere. Styreleder har beregnet hva han skulle ha hatt, inkl. renter, og det er utbetalt ca. 21.000,-. Dette er (inkl. feriepenger i perioden), samt renter slik beregnet under. Etterbetalingen omfatter hele 2025.

Heisen
Heisen har hatt «normale driftsutgifter» i år, dvs. kr. 51.635,18. Dette går til serviceavtale, innkjøp av deler, drift av fjernstyringsenhet (sim-kort). Regnskapet viser et for lavt tall, da en kreditnota for 2024 (+45.869,38), på ble inntektsført på 2025.

Tilfluktsrommet
Det har også det siste året blitt hensatt mye skrot i ganger som vaktmester har måttet kjøre bort, bla. etter utflyttede leietagere. Det er ikke sameiets oppgave å kjøre bort dette, men det viser seg å måtte gjøres hvert år.

Skifte av vinduer og entrédører
Styreleder har organisert skifte av vinduer i tre leiligheter (mars-26). Det gjenstår skifte av noen entrédører.

Løvenskiolds gate 21
Nabogården ønsker større deltagelse for utgifter til drift av garasjeport. Styret forbereder dette som en sak til årsmøtet.

Fellesvaskeriet
I fellesvaskeriet ble det i 2025 vasket 569 ganger, og det er ført en inntekt på kr. 16.975,-. Leasingavtalen for maskinen er sagt opp. Den var dyr og inngått når vi ikke hadde likviditet. Dessverre var ikke styreleder klar over at det var 6 mnd. oppsigelsestid med automatisk ett års forlengelse. Den er nå sagt opp, men avtalen løper først ut 1. februar 2027. Vi er forespeilt av leverandør at maskinen kan kjøpes ut rimelig etter endt avtale.

Det har vært klager på søl og såpegris i vaskeriet. Styreleder mfl. har prøvd å følge opp.

Annet styrearbeid
Styret har arbeidet med en rekke mindre og praktiske arbeider i løpet av året dvs. oppfølging av vaktmester, låsesmeder, rot i søppelrom, trøbbel med garasjeport, mm.

Mulige vedlikeholdsbehov fremover, styrets huskeliste:

- Ny parkett i korridorer.
- Oppgradere røykluke i trapperom
- Ny søppeldør, da den gamle er rusten, bøyd, med hull og i dårlig stand. Enda ikke utført da prisene vi har fått har vært veldig høye (døren er innstøpt i murverket langs karmene)
- Hente inn nye priser på forsikring og strøm.
- Sjekke status på ventilasjonsanlegg på loft, inkludert kanalnett.
- Inspeksjon avtrekkskanaler
- Nye postkasser
- Vedlikehold og opprusting av tilfluktsrom til forskriftsmessig standard (Ca. 270.000,-)
- Ny hovedtavle må forutsettes innen noen år (Ca. kr. 250.000,-)
- Kontroll og evt. utbedring av alle soilrør/nedløp av takvann, kloakk/avløpsvann.
- Nytt LED-lys i kjeller og garasje.

Lån
Sameiet Briskebyveien 74 har ingen lån.

Felleskostnader
Foreløpig budsjett er satt opp av Styret med en økning i innbetalingene til fellesutgifter med 8% for 2025 (gjeldende budsjett). Dette gir godt rom forvedlikehold og konsolidering.

Annen informasjon om sameiet

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er UNIC REVISJON AS.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer 93384308. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Styret

Oslo, 20.04.2026

Lisa Vatneødegård, Styremedlem.
Rune Sæther, Styremedlem.



Are Meinich, Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Ingen vesentlig avvik.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 169 950.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Briskebyveien 74

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Briskebyveien 74 som viser et overskudd på kr 85 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.04.2026

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 24. april 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.04.2026

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 74
ORG.NR. 975622371, KLIENTNR. 2280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	991 866	968 332	1 017 200	1 088 976
Vaskeri	9	16 975	10 525	10 000	15 000
Andre inntekter	3	30 400	110	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 039 241**	**978 967**	**1 042 200**	**1 118 976**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 799	-66 940	-100 000	-82 500
Styrehonorar	5	-45 000	-55 000	-60 000	62 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-8 750	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-71 185	-68 445	-74 000	-75 000
Konsulenthonorar		-2 895	-12 922	0	0
Drift og vedlikehold	7	-82 232	-215 216	-160 000	-200 000
Forsikringer		-180 478	-173 332	-205 000	-229 600
Kommunale avgifter	8	-253 476	-232 947	-241 600	-282 923
Energi/fyring	10	-37 378	-35 275	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 234	-103 399	-105 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-82 670	-24 127	-31 800	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-976 472**	**-996 353**	**-1 042 400**	**-1 001 023**
DRIFTSRESULTAT		**62 769**	**-17 386**	**-200**	**117 953**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 585	20 678	20 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 585**	**20 678**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**85 354**	**3 292**	**19 800**	**137 953**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		85 354	3 292		

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 74
ORG.NR. 975622371, KLIENTNR. 2280

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 660	35
Forskuddsbetalte kostnader		125 869	112 551
Kortsiktige fordringer		15 400	0
Driftskonto OBOS-banken	13	128 059	226 153
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 716	1 037
Sparekonto OBOS-banken		40 362	22 269
SUM OMLØPSMIDLER		**313 066**	**362 045**
SUM EIENDELER		**313 066**	**362 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		169 950	84 595
SUM EGENKAPITAL		**169 950**	**84 595**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		124 737	105 212
Leverandørgjeld		483	94 539
Skyldige offentlige avgifter	14	7 400	11 936
Annen kortsiktig gjeld	15	10 496	65 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		**143 116**	**277 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**313 066**	**362 045**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Sameiet Briskebyveien 74

Are Meinich Rune Sæther Lisa Vik Vatneødegård

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	808 008
Garasje	86 658
TV/bredbånd	97 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**991 866**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Meinich Arkitekter AS - 2024	15 000
Meinich Arkitekter AS - 2025	15 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 400**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte (etterbetaling lønn vaktmester)	-47 904
Annen lønn, ikke feriepenger	-21 003
Påløpte feriepenger	-5 988
Arbeidsgiveravgift	-16 903
SUM PERSONALKOSTNADER	**-91 799**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

Det er totalt utbetalt kr 105 000 i styrehonorar i perioden. Kr 60 000 av disse er avsatt i 2024.

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 415

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 125**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 780
Drift/vedlikehold VVS	-28 464
Drift/vedlikehold elektro	-3 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 766
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 323
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-82 232**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-160 956
Renovasjonsgebyr	-92 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-253 476**

NOTE 9

VASKERI

Inntekter	16 975
SUM VASKERI	**16 975**

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 378
SUM ENERGI / FYRING	**-37 378**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-15 951
Vakthold	-40 939
Renhold ved firmaer	-6 057
Andre driftskostnader	-6 810
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 415
Andre kontorkostnader	-2 734
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 570
Øreavrunding	6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-82 670**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	19 152
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 118
Andre renteinntekter	1 125
SUM FINANSINNTEKTER	**22 585**

NOTE 13
KORTSIKTE FORDRINGER

Leie - Meinich Arkitekter AS	15 400
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**15 400**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 716
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 684
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 400**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 988
Annen påløpt kostnad	-4 508
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 496**

REFERAT ÅRSMØTE BRISKEBYVEIEN 74:

Tid: 06.05.2026 kl 18:00
Sted: Møtet ble avholdt fysisk i Briskebyveien 74, 1.etg. hos Meinich Arkitekter AS

Oppmøte:

Are Meinich (styreleder) med fullmakt fra Kaja Refsum	Seksjon 1, 2, 7 og 14
Rune Sæther (styremedlem)	Seksjon 20
Lisa Vik Vatneødegård (styremedlem)	Seksjon 5
Olaug Lerstøl med fullmakt fra Magnhild Lerstøl	Seksjon 4, 8, 16
Knut Kjønnerød	Seksjon 11
Filippa Dahll Brecke	Seksjon 10
Marte Dahlgren	Seksjon 18

Sak 1: Godkjenning av innkalling

Innkalling ble godkjent uten innsigelser.

Sak 2: Valg av referent og to sameiere til å signere

Lisa Vik Vatneødegård ble valgt som referent, mens Olaug Lerstøl og Filippa Dahll Brecke ble valgt til å signere referatet.

Sak 3: Registrering av fullmakter

To fullmakter ble godkjent: fra Kaja Refsum til Are Meinich, og fra Magnhild Lerstøl til Olaug Lerstøl.

Sak 4: Gjennomgang av styrets årsrapport for 2025

Styreleder gikk gjennom årsrapporten for 2025. Rapporten ble tatt til etterretning og godkjent av deltakerne.

Sak 5: Gjennomgang av regnskap og årsoppgjøret for 2025

Regnskapet ble gjennomgått og enstemming godkjent.

Sak 6: TV-og bredbåndsavtale

Det er vedtatt å fornye avtalen med Telenor. Alle leiligheter får kostnadsfritt nye rutere og TV-bokser, som følger leiligheten ved salg. Kostnadene for TV- og bredbånd er justert fra kr 120 000,- til kr 130 000,-.

Sak 7: Skifte av porttelefon

Styret har gjennomført befaring med Defigo, og har lagt frem dette forslaget på årsmøtet. Det ble vedtatt at styret skal investere i ny porttelefon for inngangsdøren.

Sak 8: Skifte av belysning

Skifte av belysning vil bli prioritert, forutsatt at det er midler igjen til dette.

Sak 9: Behandling av budsjett for 2025

Budsjettet ble gjennomgått og enstemming godkjent.

Sak 10: Valg av styre og fastsetting av godtgjørelser

Forslag til vedtak: årsmøtet godkjenner utbetaling av styrehonorar for 2025 etter budsjett for 2025, med kr 5 000,- til styremedlemmene og kr 50 000,- til styreleder.

Rune Sæther ble valgt som styreleder

Are Meinich ble valgt som styremedlem

Lisa Vik Vatneødegård ble valgt som styremedlem

Magnhild Lerstøl ble gjenvalgt som vara

Sak 11: Dugnad

Det er besluttet at dugnad avholdes onsdag 20. mai med de vanlige arbeidsoppgavene.

Sak 12: Eventuelt

Det ble tatt opp at kvaliteten på trappevasken oppleves som mangelfull. Styret vil følge opp saken med vaktmester.

Styret har besluttet å utbetale en engangskompensasjon på kr 14 654 til seksjonen som deler garasje med oss, ettersom de har dekket en større andel av kostnadene knyttet til garasjeporten.

Dato:

DocuSigned by:
367B41C809FD44E...

Olaug Lerstøl

Filippa Dahll Brecke

Vedtekter for Sameiet Briskebyveien 74, gnr.213 bnr.32

Vedtatt i 1977, og korrigert etter enstemmig vedtak på sameiemøte 08.03.2004, og etter avtale om bruk av næringslokaler etter vedtak på sameiemøte 23.04.2002. Ajourført og supplert i samesvar med lovverket i mars 2009. Siste endringer vedtas på sameiemøte 25.04.2013.

§ 1

Sameiet navn er Sameiet Briskebyveien 74. Sameiets medlemmer består av seksjonseierne.

§ 2

Sameiet formål er å ivareta deltakernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen.

§ 3

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, samt rett til bruk av felles ytre rom, som vaskeri, kjellerboder og utvendige arealer. Til hver boligseksjon er det to boder, merket med seksjonsnummer.

§ 4

Sameieren har rett til salg og bortleie av sin seksjon. Salg og bortleie av seksjonen skal styregodkjennes. Godkjennelse kan bare nektes av saklig grunn. Ved salg og bortleie plikter sameier å gjøre den nye eier/beboer kjent med bestemmelser i vedtekter, husordensregler og andre retningslinjer vedtatt av styret.

Sameiet har rett til å kreve et gebyr ved innhenting av opplysninger for salg/eierskifte. Gebyret fastsettes av styret hvert år, og beløpet tilfaller sameiet i sin helhet.

§ 5

Seksjonene i 2. til 6.etasje skal kun benyttes til boligformål, og ikke i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører problemer for de øvrige beboerne av eiendommen. Seksjonene i 1. og underetasje skal etter avtale med eier kun benyttes til kontor og forretningslokaler.

§ 6

Sameierne plikter å behandle seksjonene med ytre rom aktsomt, og holde de forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør fra fellesledninger til og fra eget utstyr, samt blomsterkasser. Det skal også være fungerende røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr i alle seksjoner. Styret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig, og forlange mangler rettet. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang, avgjøres dette med endelig virkning av styret.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold og eventuell utskiftning av vinduer og inngangsdører i egen seksjon. Vedlikehold av balkonger og vedlikehold av overflater av private terrasser er også den enkelte sameiers ansvar.

Ved vannskade fra eget utstyr og eget ledningsnett innen seksjonen som kan dekkes av sameiets forsikring, betaler vedkommende sameier egenandelen.

§ 7

Sameieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Styret består av 3 medlemmer, styreleder og 2 medlemmer, samt eventuelt varamedlem. Styret velges for ett år ad gangen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9

Sameiestyret bestemmer ytre vedlikehold, og vedlikehold samt bruk av felles rom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser mv. Innenfor hver seksjon må den enkelte sameier ikke foreta arbeider som berører byggets bærekonstruksjoner eller tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

Det påligger sameiestyret å sørge for godt bomiljø, og å sørge for at de utvendige arealer alltid er velstelt.

§ 10

På det ordinære sameiemøtet skal styret foreslå budsjett for kommende kalenderår.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret halvårlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis. De stipulerte beløp kan endres hvis de viser seg å være for lave.

Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som tilsvarer hans ideelle andel i eiendommen.

§ 11

En sameier som vesentlig misligholder sine plikter vil bli gitt pålegg etter § 26 og § 27 i "Lov om eierseksjoner". Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til nye sameier, som må godkjennes av sameiestyret før innflytting.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett, eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skjer skriftlig til samtlige sameiere. Ved avstemming har hver seksjon en stemme.

§ 14

Beslutning om vedtektsendringer krever ¾ flertall både blant de møtende og samtlige eksisterende stemmer. For øvrig vises til "Lov om eierseksjoner, kapittel VI. Sameiemøte". For at de utvendige arealer alltid er velstelt.

§ 10

På det ordinære sameiemøtet skal styret foreslå budsjett for kommende kalenderår.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret halvårlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis. De stipulerte beløp kan endres hvis de viser seg å være for lave.

Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som tilsvarer hans ideelle andel i eiendommen.

§ 11

En sameier som vesentlig misligholder sine plikter vil bli gitt pålegg etter § 26 og § 27 i "Lov om eierseksjoner". Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til nye sameier, som må godkjennes av sameiestyret før innflytting.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett, eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skjer skriftlig til samtlige sameiere. Ved avstemming har hver seksjon en stemme.

§ 14

Beslutning om vedtektsendringer krever ¾ flertall både blant de møtende og samtlige eksisterende stemmer. For øvrig vises til "Lov om eierseksjoner, kapittel VI. Sameiemøte".

§ 15

Vedrørende ekstraordinært årsmøte, innkalling og andre bestemmelser vises til "Lov om eierseksjoner" av 23.mai 1997. Der lovens bestemmelser er ufravikelige, gjelder selvsagt loven foran sameiets vedtekter.

Oslo, april 2013

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRISKEBYVEIEN 74

1. **Avfall som kastes i søppelcontainerne skal være forsvarlig innpakket. Knuselige gjenstander må pakkes ekstra godt. Større gjenstander som ikke kan kastes i containeren, må ikke settes utenfor søppelcontainerne eller i noe annet fellesrom, MEN fjernes for vedkommendes egen regning. Søppel som er plassert utenfor søppelcontainerne vil ikke bli kjørt vekk av renholds-etaten. Ligger det ting utenfor containerne kan vi risikere at søppelet i sin helhet ikke blir hentet. Det er egne containere for papp og papiravfall, store esker rives opp/brettes sammen.**

2. **Det må ikke settes gjenstander som fottøy, ski, sykler, barnevogner, møbler emballasje o.l. i inngangspartiet, trappeganger, kjellerganger, eiendommens øvrige fellesarealer. Sykler skal parkeres i bakgården.**

3. **Vaskerommet brukes etter tur i følge påmelding på vaskelisten. Se egne ordensregler for vaskerommet. Disse henger også oppslått i vaskeriet.**

4. **Alle hoveddører må alltid holdes lukket og låst for å hindre tyveri.**

5. **Av hensyn til due- og rotteplage er det forbudt å legge ut fuglemat på balkonger/terasser eller andre steder på og rundt eiendommen.**

6. **På balkongene må ikke tøy, tepper o.l. bankes, henges på gelenderet e.l. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer - og selvsagt ikke i trappeoppgangen. Lufting gjennom entrdørene er forbudt. Det er ikke tillatt å grille på balkongene. Det må også vises hensyn til naboer m.h.t. støy på balkongene.**

7. **Sameier/beboer må påse at avløp/sluk fra balkong/terasse alltid holdes fritt for tilstopping av sne, løv o.s.v.**

8. **Etter kl 22.00 skal det være mest mulig ro i seksjonene, slik at de øvrige sameierne/beboerne ikke sjeneres. Unntaksvis kan man ha selskapelighet i helgene, etter avtale med naboene, lydnivået må dempes etter kl 24.00.**

9. **Seksjonseier/leieboer plikter, straks han oppdager skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, må meldes fra til styret, vaktmester eller forretningsfører.**

10. **Seksjonene og felles rom/arealer må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter eller ulempe for andre seksjonseiere/beboereog heller ikke slik at eiendommens anseelse nedsettes. Det er ikke tillatt å leke i oppgangen og i heisen.**

For styret i Briskebyveien 74 ved styreleder Ellen Andresen
27.7.2012

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 [illegible]

KOPI

Oslo, den
4.mai 1983

GH/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Briskebyveien 74,Oslo 2

Journalnr.
72/834

Arbeidets art
Boligblokk (hybelleiligheter) m/kontorer og butikker

Avsluttende synsforretning
27.4.83

Bygningens art
Nybygg

Byggherre
Adv. Munthe-Kaas,Prinsens gate 22,Oslo 1

Byggemelder
Thorup & Thorup Arkt.fa. A/S,Waldemar Thranes gate 10,Oslo 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Dag S.Stiansen, Hoffsveien 30,Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Sameiet Briskebyveien 74
v/A. M. Lerstøl
Halvorsens vei 12
1338 SANDVIKA

Dato: 18 DES. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199403807-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	BRISKEBYVEIEN 74	Eiendom:	213/32
Tiltakshaver:	Sameiet Briskebyveien 74 v/Lerstøl	Adresse:	Halvorsens vei 12, 1338 SANDVIKA
Søker:	Torgersrud og Lerstøl AS	Adresse:	Halvorsens vei 12, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 30.11.2000.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO
arkitekter@meinich.no

Dato: 22 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612754-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRISKEBYVEIEN 74	Eiendom:	213/32
Tiltakshaver:	Fast Form AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BRISKEBYVEIEN 74

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Åste Helen Dahl
Åste Helen Dahl
For avdelingsenhetsleder

Kjell Grønseth
saksbehandler

Kopi til:
Fast Form AS, Briskebyveien 74, 0259 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Meinich arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 30 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199703862-77 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRISKEBYVEIEN 74	Eiendom:	213/32/0/0
Tiltakshaver:	Fast Form A/S	Adresse:	Eugenies gate 7, 0168 OSLO
Søker:	Meinich arkitekter AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende, datert 08.06.99, og attest fra Vann- og avløpsetaten, datert 18.03.2002..

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

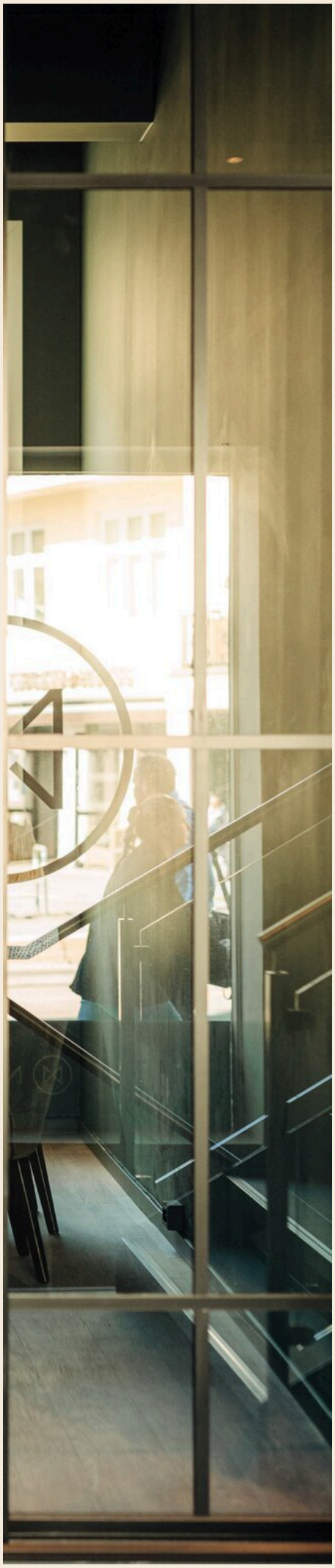
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0355/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Briskebyveien 74 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 32, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Espen A. Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750