NORDVIK

Briskebyveien 48

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Briskebyveien 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og lys 2R toppleilighet. Solrik takterrasse på 7kvm.
Heis. V.vann inkl. Meget attraktiv beliggenhet. Sentralt

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 590,-**
Totalpris	**4 818 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 558,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Maximillian Waldø-Jensen presenterer Briskebyveien 48 - Flott og innbydende toppleilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten fremstår luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en sjarmerende bolig med etterspurt beliggenhet, heis og takterrasse.

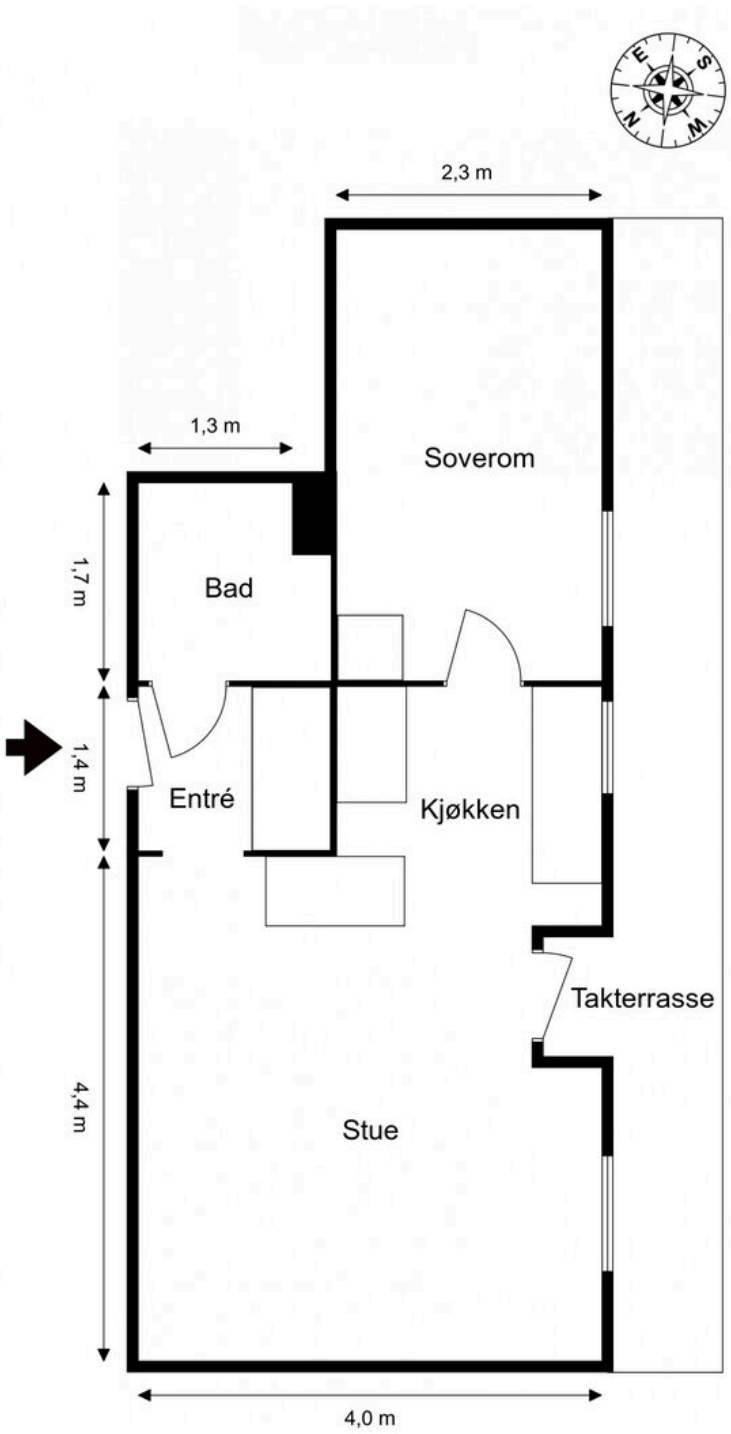
Kort fortalt:

- Lys og innbydende toppleilighet - Sjelden mulighet
- Heis
- Skjermet og solrik takterrasse på 7 kvm med nydelig utsikt
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 35 kvm
- Åpen stue/kjøkkenløsning som byr på flere møbleringsmuligheter
- Praktisk kjøkken med rikelig av skap -og benkeplass
- V.vann og internett inkl
- Bod i samme etasje
- Felles vaskeri
- Direkte nærhet til "alt" av servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon via buss og trikk

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 39 kvm

Briskebyveien 48
6. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




WILLIAM MORRIS
















Amica


















VINMONOPOLET
VINMONOPOLET
VARELEVERING

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
8-0321/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 24, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Eline Aubert
Ingrid Aubert

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 590,- (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
1971

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
6. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
Egen takterrasse på 7 kvm og bod i samme etasje.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til takterrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, wc og mekanisk avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe, sikringsskap og 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/.

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: 1. la ut på mittanbud om å fikse toalett 21 mars 2023, feil på flottør og trykknapp. ble gjennomført av JOHANNESSEN SERVICE & VVS 24. mars.2023 2. det rant noen dråper ut av dusjslangen til dusjkabinette, her ble det kjøpt inn en ny pakning til dusjslangen og det sluttet å dryppe. husker ikke når, men en gang mellom 2021-2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: det ble ikke oppgradert

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Det ble bygget balkonger og satt inn nye vinduer i alle seksjonene juli 2020. Entreprenør 1. 2. Da entreprenør1 satte opp balkongdør var det en lettvegg i leiligheten på høyre side av balkongdøra, noe av balkongdøren ble derfor bygget sammen med denne veggen, fordi det er skråtak her, så balkongdøren er bygget innover i stua. Da denne veggen ble revet var det åpent ut mot skumplater og ytterveggen. Det ble da bygget en innevegg av faglært tømrer, dette var en vennetjeneste. Dette ble gjennomført 4. september 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikk ny ytterdør til min seksjon. April 2020. dette ble gjort gjennom sameiet - men beboer betalte kostnaden. husker ikke hvem som utførte arbeidet - men det ble gjort på flere seksjoner i samme tid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: rørene til vaskemaskinene er tett. jeg har ikke undersøkt problemet, kan være enkelt eller vanskelig å fikse, jeg vet ikke. man måtte i 2016 - da jeg overtok leiligheten sette inn dusjkabinett på grunn av dårlig baderomsgulv. kan ikke dusje rett på gulvet. kjøper må derfor enten forstsette å ha dusjkabinett eller pusse opp badet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: balkongdøren min kan kun lukkes fra utsiden ved å løfte den litt opp. jeg personlig får ikke lukket den fra innsiden.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: vaskemaskinrøret er tett (usikker på grunn og om det er lett å fikse)

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det kke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger: Yttervegger av betong forblendet med teglstein og platekledning.

Takkonstruksjoner: Saltak/flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer: Etasjeskille av betong

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:
- Vinduer og dører - balkongdør går på karm.
- Kjøkken - Overflater og innredning - delaminering og fuktmerker
- Kjøkken - Trekk - redusert effekt
- Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
- Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Våtrom - Overflate vegg/himling - dør har fuktskade pga direkte vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - borehull
- Våtrom - Overflate gulv - riss/sprekker i flis
- Våtrom - Sanitærutstyr - skader i dusjkabinett - riss/sprekker i servant
- Våtrom - Ventilasjon - påvist utilfredsstillende tilluft.
- Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann.
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og kjøleskap medfølger. Komfyr kan medfølge hvis ønskelig (den har en skade på kokeplaten). 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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjennelse. Godkjennelse må innhentes minst 14 – fjorten – dager før leietaker flytter inn. Styret kan nekte godkjennelse kun med saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.

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. 2 361 kWh / ca. kr. 6 275,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 558,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, kabel-TV (NextGenTel), varmtvann, felles byggforsikring, generelle driftskostnader, kommunale avgifter, forretningsførsel mm.

Herav:
Seksjonsutgifter kr. 3 679,00
Kabel-TV kr. 879,00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 148 036,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 592 143,- 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.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for

eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Briskebyveien 48, orgnr. 976533453

Om sameiet
Sameiet består av 44 seksjoner, derav 42 boligeierseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon. SE Briskebyveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976533453, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

STYRETS ARBEID
Styret har hatt jevnlig kontakt gjennom året og fulgt opp løpende saker knyttet til drift og vedlikehold av sameiet.

Vibbo: Vibbo benyttes som kommunikasjonskanal for eiere og leietakere. Styret oppfordrer alle til å registrere seg og melde inn eventuelle leietakere.

Vaskeri: Fellesvaskeriet har fungert tilfredsstillende. Antall henvendelser om opplading av vaskekort gikk ned med 20 prosent i 2025. Vask kan betales via QR-kode eller Vibbo.

Vaktmester og trappevask: Vaktmester John Harald Lillegård har utført regelmessig tilsyn og vaktmesteroppgaver. Trappevask utføres ukentlig, inkludert matteskift.

Veilaget: Sameiet deltar i veilaget som forvalter felles adkomstvei og organiserer snørydding. Kostnadene fordeles etter avtalt fordelingsnøkkel.

Bredbånd og TV: Sameiet har i dag felles bredbånd og TV fra Telia. Styret har inngått en ny avtale med GlobalConnect, med oppstart i november 2026. Avtalen vil gi raskere internett og lavere kostnader. TV blir et individuelt valg.

Energi: Gården har felles varmtvann, som utgjør en vesentlig del av energikostnadene. Kostnadene har vært relativt stabile, blant annet som følge av strømstøtte og Norgespris.

Vedlikehold og utbedringer:
Bygningen fra 1971 er i god stand, men krever jevnlig tilsyn og vedlikehold. Styret og vaktmester følger opp eiendommen løpende. I 2025 ble blant annet følgende ivaretatt:
- Heisanlegget har fått forebyggende vedlikehold og fungert tilfredsstillende.
- Problemene med låsesylinderen i hoveddøren ble løst etter reklamasjon til leverandøren.
- Ny postsonelås ble montert ved ringepanelet.
- Styret minner om at sykler kun skal parkeres i sykkelboden, og at gjenstander ikke skal hensettes i fellesarealer.
- Eiere er ansvarlige for vedlikehold av egne kjellerboder. Ventilasjonen i kjelleren er reparert, men boder med mugg må rengjøres av den enkelte eier.
- Vinduer i trappeoppgangen åpnes ved behov for lufting på varme dager.

Andre oppgaver:
Styret har stått for den daglige driften av sameiet og representert sameiet utad. Dette har blant annet omfattet oppfølging av henvendelser fra eiere og beboere, kontakt med håndverkere og vaktmester, administrasjon av vaskeriet, kontroll og godkjenning av fakturaer samt jevnlig tilsyn, rydding og vedlikehold av fellesarealene.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det største avviket fra budsjettet gjelder energi og fyring, hvor kostnadene ble lavere enn budsjettert. Strømstøtte og Norgespris har bidratt til stabile energikostnader.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel før innflytting eller overtakelse av seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrerte lån på sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leiligheten.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 828,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 287 785,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 645 135,- i underskudd. Andre inntekter ved en inkurie ikke har kommet med i fremlagt budsjett. Andre inntekter forventes på nivå med 2025.

Regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Uten styrets samtykke må det ikke holdes husdyr. Hvis det er gitt samtykke til å holde hund, og denne er direkte sjenerende eller farlig for de øvrige beboere eller for barn, kan styret forlange hunden fjernet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79686284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 241 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Briskebyveien 48 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Briskeby, med det beste av Frogner og Majorstuen innen kort rekkevidde. Her bor man tilbaketrukket i et veletablert og rolig boligområde, samtidig som man har et rikt utvalg av servicetilbud, restauranter og byliv like i nærheten.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, apotek og Vinmonopol, inkludert både vanlige og mer eksklusive matbutikker med et godt utvalg av delikatesser og kvalitetsvarer. Området byr også på et bredt utvalg av hyggelige kafeer og gode restauranter, samt frisører, neglesalonger og andre servicetilbud.

Skovveien ligger like ved og byr på et levende og sjarmerende bymiljø med butikker, spisesteder og hyggelige møteplasser. Her er det liv og røre når man ønsker det, samtidig som Briskebyveien 48 ligger akkurat tilstrekkelig tilbaketrukket til at man enkelt kan trekke seg tilbake til rolige omgivelser.

For den kulturinteresserte finnes det flere kunstutstillinger og kreative miljøer i nærområdet. Kunst- og kulturstedet Allbin Up, med kafé/bar og utstillinger, er blant tilbudene i området. I tillegg finnes det maleklubb i nærområdet, noe som bidrar til områdets kreative og sosiale preg.

Frognerparken og Vigelandsparken ligger rett i nærheten og gir gode muligheter for rekreasjon, turer og aktivitet året rundt. Flere mindre parker og grønne lunger finnes også i nærområdet. Det er kort vei til både kirke og barneskole, noe som gjør beliggenheten godt egnet for ulike livsfaser.

Bogstadveien med sitt store utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud ligger like ved, og Slottet, Solli, Colosseum og Bislett er alle innen kort avstand. Vestkanttorget er heller ikke langt unna, med blant annet det populære markedet og et hyggelig nabolagsmiljø. Bygdøy nås også enkelt, enten for en tur i naturen, et besøk på stranden eller en kulturell utflukt.

Briskebyveien 48 tilbyr med andre ord en sjelden kombinasjon av ro, grøntområder og nærhet til byens mange tilbud. Her kan man nyte et rolig og tilbaketrukket hjem, samtidig som det pulserende bylivet, gode restauranter, shopping, kultur og rekreasjonsmuligheter alltid er like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk m/forretninger, kontorer og garasjer datert 10.09.1973.
Det foreligger også:
- Ferdigattest for innredning hybelleilighet på loft datert 04.02.1976.
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert. 30.09.2020.

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.

Soverom er iht. originale byggetegninger "sovenisje".

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

Regulerings- og arealplaner
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 "byggeområde for boliger under plan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:
Briskebyveien 38 - oppføring av tre balkonger
Saksnummer 2025/12433 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025
Saken gjelder oppsetting av balkongene er ferdig, men firmaet som stod for utbyggingen er nedlagt, tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nytt ansvarlig foretak.

President Harbitz gate 23 - utskifting av vinduer og dører
Saksnummer 2025/12973 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Saken gjelder utskifting av balkongdører og dører mellom leiligheter og trapper innvendig i bygården.

Briskebyveien 17 A - fasadeendring - Loftsutbygging
Saksnummer 2025/16827 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Saken gjelder fasadeendring på loft i form av endring av eksisterende arker mot bakgård. Den ene arken, på den sør-østlige fasaden, blir 0,85 m bredere og flyttes en meter vekk fra nabogrensen. Det skal bygges en terrasse med glassrekkverk på toppen av takoppbygget. Den andre takarken, på den nord-østlige fasaden, blir 0,8 meter bredere. 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. Takluken reduseres noe i størrelse, men skal fortsatt fungere som adkomst til takterrassen. Den planlagte utvidelsen av én ark utgår. Som følge av endringene i fasaden er også den innvendige planløsningen justert, men i mindre grad enn tidligere, og den ligger nå nærmere sist godkjente løsning.

Daas gate 3 A-B - bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer
Saksnummer 2026/07369 - Byggesak
Mottatt sak 24.06.2026
Saken gjelder at søknad om rammetillatelse for at forgård får 2 nye loftsleiligheter. I bakgård skal en av leilighetene i 3.etasje få utvidet boareal til loft. Omstokking av boligareal mellom 3 leiligheter i 3. etasje i bakgård (Daas gt 3B) Det blir fasadeendringer med nye takvindu, takterrasser og takoppløft i takflatene.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/213/24/41:
04.02.1859 - Dokumentnr: 900165 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Briskebyvn 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1861 - Dokumentnr: 919854 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1861 - Dokumentnr: 919855 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1865 - Dokumentnr: 900100 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Briskebyvn 52
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1875 - Dokumentnr: 927163 - Erklæring/avtale
Best om åpen plass
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Briskebyvn 52
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1876 - Dokumentnr: 925001 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Briskebyvn 54
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1916 - Dokumentnr: 912533 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Briskebyvn 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1931 - Dokumentnr: 990592 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1936 - Dokumentnr: 301173 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra Briskebyvn 54
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1949 - Dokumentnr: 300139 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Briskebyvn 54
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1964 - Dokumentnr: 518384 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra Briskebyvn 52
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1969 - Dokumentnr: 501376 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra Briskebyveien 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1970 - Dokumentnr: 20146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1970 - Dokumentnr: 20147 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1971 - Dokumentnr: 509366 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra Briskebyvn 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1985 - Dokumentnr: 54548 - Erklæring/avtale
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL NOK 20.000,-
ANFØRT PRIORITET:
ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT AV AUT. TAKSTMANN
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2026 - Dokumentnr: 908833 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.09.1985 - Dokumentnr: 54548 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 300/42659
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

02.11.2021 - Dokumentnr: 1371063 - Reseksjonering
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 300/44189
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Sammenslåing av seksjoner
Endring av sameiebrøk

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. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 139 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler 2
Ida Basilier, Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

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 48

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	2 min 0.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

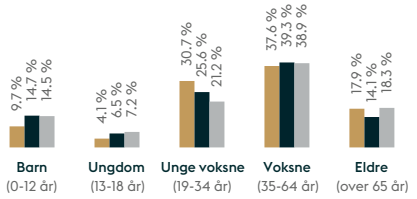
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	1 min 0.1 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 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	2 min
Den tysk-norske	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min
EVO Oscarsgate	11 min

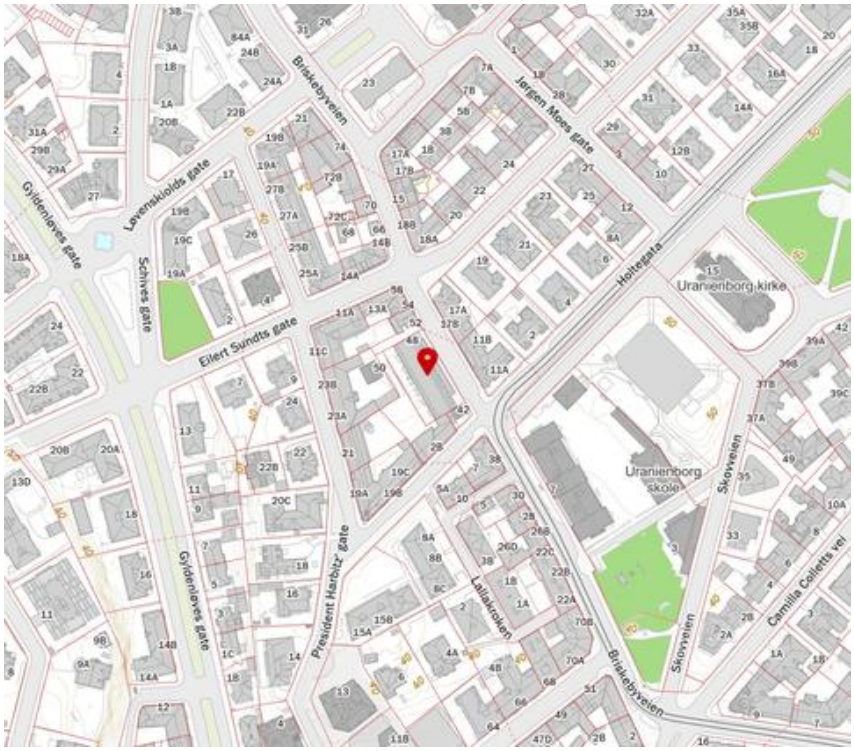
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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

Briskebyveien 48
0259 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1971
BRA:	37 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027)



Samlet vurdering

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

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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- balkongdør går på karm.
Kjøkken - Overflater og innredning	- delaminering og fuktmerker
Kjøkken - Trekk	- redusert effekt
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- dør har fuktskade pga direkte vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - borehull
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis
Våtrom - Sanitærutstyr	- skader i dusjkabinett - riss/sprekker i servant
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	**17.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Aubert**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Briskebyveien 48, 0259 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**24**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**41**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1971**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein og platekledning.

Takkonstruksjoner:
Saltak/flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

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)
6. etasje	**37**	**35** Romfordeling: Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.	**2** Romfordeling: Bod	**0**	**7**
Totalt m²	**37**	**35**	**2**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Takterrasse**
Takterrasse på ca 7 m² med utgang fra stue. Sydvest vendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Etablert i 2020, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Tregulv ligger over.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en takterrasse på ca. 7 m² med utgang fra stue, sydvestvendt, etablert i 2020 ifølge dagens eier. Terrassen er tekket med papp/takbelegg, og det er ikke påvist skader i tekkingen eller ved oppkant mot vegg, dør og rekkverk. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Avrenning fra konstruksjonen er ikke kontrollert, da tregulv ligger over tettesjiktet.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020.	
Balkongdør fra 2021.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35, fra 2017.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår.	

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Enkelte foringer har malingsavskalling	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**
Balkongdør er noe treg å åpne/lukke, denne bør justeres.	

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Innredet i 1974/75, opplyst av dagens eier.	
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da det vil kreve seleutstyr/stillas eller liknende. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra ukjent år med glatte fronter og laminert og heltre benkeplate. Kjøkkenet har frittstående komfyr oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

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

Observerte avvik:
- Delaminering og fuktmerker

Beskrivelse:
Fronter er delaminert og benkeplate har noen fuktmerker. Måler ingen aktiv fukt der nå.

Kjøkkeninnredningen er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Alder og normal bruksslitasje kan særlig påvirke bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder og har glatte fronter med laminert og heltre benkeplate, samt frittstående hvitevarer som ikke er tilstandsvurdert. Det er registrert delaminerte fronter og enkelte fuktmerker på benkeplaten, men det ble ikke målt aktiv fukt på befaringstidspunktet. Innredningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og alder og normal bruksslitasje kan særlig påvirke bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag. Uten utbedring må det påregnes at delamineringen og fuktmerkene vil kunne forverres over tid, og deler av innredningen vil kunne kreve utskifting.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Redusert effekt

Beskrivelse:
Ikke koblet på kanal.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk plassert over stekesonen. Det er registrert at avtrekket ikke er tilkoblet kanal. Manglende kanaltilkobling medfører at fukt, os og matlukt fra matlagingen ikke føres ut av boligen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning innvendig. Tiltak for å koble avtrekket til kanal bør påregnes.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**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?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,39 m. - 0,72 m Skråtak

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

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**
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**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

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

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er av plast, og innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning ved befaringen, og det er ikke observert lekkasjer. Rørene har imidlertid passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg, og det knytter seg dermed usikkerhet til fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenhet. På bakgrunn av alder er tilstandsgrad 2 satt, og det må påregnes utskifting på et tidspunkt for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

6.7 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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**
Stoppekran er lokalisert i en luke i gulvet utenfor entredørdøra i felles oppgang.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

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

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber, der rørene delvis er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Stoppekran er lokalisert i en luke i gulvet utenfor entrédøren i felles oppgang og har tilfredsstillende funksjon. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Deler av rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser, og utskifting av gjenværende eldre rør må påregnes på sikt.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn / utvidet elkontroll av Elvia 18.04.2023	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

6.9 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

6.10 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon

Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.12 Våtrom TG-3



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrommets sluk og tettesjikt er 74/75.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Dør har fuktskade pga direkte vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Borehull

Beskrivelse:
Det registreres borehull etter tidligere installasjoner i flere fliser i dusjsonen. Det kan ikke utelukkes at boring har medført skade eller utetthet i bakenforliggende veggmembran/tettesjikt.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet er mindre enn 4,0 m², og hele rommet regnes derfor som våtsone. Veggene har flisoverflate. Dør er plassert i våtsonen, og materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Det er registrert borehull etter tidligere installasjoner i flere fliser i dusjsonen, og det kan ikke utelukkes at boringen har medført skade eller utetthet i bakenforliggende membran/tettesjikt. Dersom tettesjiktet er skadet, kan det over tid oppstå fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse av tettesjiktets tilstand ved borehullene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Det er montert dusjkabinett, så fallforhold er ikke kontrollert.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate. Det er registrert riss, sprekker i fuger og bom (hulrom) bak flis. Fallforhold mot sluk er ikke kontrollert, da det er montert dusjkabinett. Riss og sprekker i fuger samt bom bak flis kan over tid gi svekket tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke mulig å kontrollere pga dusjkabinett.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Ikke mulig å kontrollere pga dusjkabinett.

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

Beskrivelse:
Måles til 15 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Under servant.

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**

Badet har plastsluk, mens type tettesjikt ikke lot seg kontrollere på grunn av montert dusjkabinett. Slukets renholds- og inspeksjonsmulighet er ikke tilgjengelig, og høydeforskjellen fra topp sluk til membran ved dørterskel er målt til 15 mm, mot kravet om minimum 25 mm. Det er registrert avvik i tettesjikt under servant, og membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende høydeforskjell og avvik i tettesjiktet medfører økt fare for fuktinntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. På grunn av alder og påviste avvik anbefales utskifting av våtromskonstruksjonen, alternativt nærmere undersøkelser dersom kabinett fjernes.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Ved renovering må det etableres nytt vanntett tettesjikt på hele våtrommet (gulv og vegger) i samsvar med gjeldende forskrift (TEK17). Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i henhold til våtromsnormen. Det skal foreligge fullstendig dokumentasjon av utførelse, inkludert produktvalg, utførende foretak, og bilder fra byggeprosess. Dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved eventuelt framtidig eierskifte.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skader i dusjkabinett
- Riss/sprekker i servant

Beskrivelse:
Løs dør på dusjkabinett og generell alders slitasje på utstyr.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og klosett. Det er registrert løs dør på dusjkabinettet, sprekk i servant samt generell aldersbetinget slitasje på sanitærutstyret. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Ved manglende utbedring må det påregnes ytterligere slitasje og redusert funksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist svekket avtrekksfunksjon. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at fukt fra våtrommet ikke ledes tilstrekkelig ut, med økt fare for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Sjakt bak våtsonen,

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten registrerte forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette er fysisk umulig på grunn av bygningsmessige hindringer med sjakt bak våtsonen. Fuktmålingene gjelder kun tilgjengelige flater og utelukker ikke forekomst av fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

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 når badet ble bygget eller senere oppusset, herunder tidspunkt for arbeider på membran, sluk og tettesjikt. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å fastslå våtrommets alder og faktiske tilstand, og innebærer usikkerhet med hensyn til gjenværende levetid og risiko for skjulte feil.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Aubert	9578-5998-4-3554779	2026-08-10 17:24:33
Eline Aubert	9578-5998-4-2974170	2026-08-10 17:30:20

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0321/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Briskebyveien 48, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Eline Aubert, Ingrid Aubert

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2017

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: 87427061
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: 1. la ut på mittanbud om å fikse toalett 21 mars 2023, feil på flottør og trykknapp. ble gjennomført av JOHANNESSEN SERVICE & VVS 24. mars.2023 2. det rant noen dråper ut av dusjslangen til dusjkabinette, her ble det kjøpt inn en ny pakning til dusjslangen og det sluttet å dryppe. husker ikke når, men en gang mellom 2021-2024

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

Nei

Eventuell kommentar: det ble ikke oppgradert

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Det ble bygget balkonger og satt inn nye vinduer i alle seksjonene juli 2020. Entreprenør1. 2. Da entreprenør1 satte opp balkongdør var det en lettvegg i leiligheten på høyre side av balkongdøra, noe av balkongdøren ble derfor bygget sammen med denne veggen, fordi det er skråtak her, så balkongdøren er bygget innover i stua. Da denne veggen ble revet var det åpent ut mot skumplater og ytterveggen. Det ble da bygget en innevegg av faglært tømrer, dette var en vennetjeneste. Dette ble gjennomført 4. september 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikk ny ytterdør til min seksjon. April 2020. dette ble gjort gjennom sameiet - men beboer betalte kostnaden. husker ikke hvem som utførte arbeidet - men det ble gjort på flere seksjoner i samme tid.

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?

Ja

Beskriv: rørene til vaskemaskinene er tett. jeg har ikke undersøkt problemet, kan være enkelt eller vanskelig å fikse, jeg vet ikke. man måtte i 2016 - da jeg overtok leiligheten sette inn dusjkabinett på grunn av dårlig baderomsgulv. kan ikke dusje rett på gulvet. kjøper må derfor enten forstsette å ha dusjkabinett eller pusse opp badet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har ikke peis.

---

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?

Ja

Beskriv: balkongdøren min kan kun lukkes fra utsiden ved å løfte den litt opp. jeg personlig får ikke lukket den fra innsiden.

---

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?

Ja

Beskriv: vaskemaskinrøret er tett (usikker på grunn og om det er lett å fikse)

---

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

Eventuell kommentar: det er fra finnannonsen fra da jeg kjøpte den i 2016 med overtakelse i 2017

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: 8-0321/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eline Aubert	**2026-08-10**	**Ingrid Aubert**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Eline Aubert

Identifikasjon

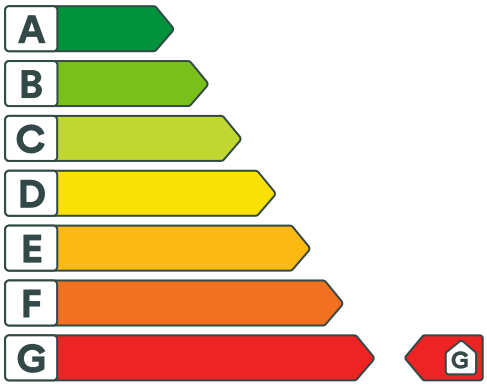
Ingrid Aubert

Signicat

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



Adresse	
Briskebyveien 48, 0259 OSLO	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329723**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80654308**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **41**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
413,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
413,83 kWh/m²	**14 070 kWh**



Briskebyveien 48, 0259 OSLO

Detaljering

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

Briskebyveien 48, 0259 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0321/26 . Vår ref.: 1460-1-604 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Briskebyveien 48
Organisasjonsnr:	976533453
Seksjonseier:	Aubert, Eline
Medeier:	Aubert, Ingrid
Leilighetsnummer:	604
Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	213
Bnr.	24

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79686284.
- 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.

Enkelte seksjonseiere eier garasjeplass (ideell 1/27 av gnr. 213, bnr, 24, snr. 1 eller ideell 1/25 av gnr. 213, bnr. 24, snr. 2). Plass nr. 21-40 ligger i snr. 1. Plass nr. 1-20 a ligger i snr. 2. Garasjen kan selges separat og følger ikke automatisk boligseksjonen ved salg. Megler bes opplyse til forretningsfører om evt. garasjeplass skal selges sammen med boligseksjonen eller separat. Det påløper administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overføring av garasje. Vårt gebyr for å overføre garasjer er kr 794,-. For enhver oppdatert pris, ta kontakt med eierskifte@obos.no Selskapet har kvartalsvis innbetaling av felleskostnader. Om badene: Ved rehabilitering skal styret varsles, og gjeldende lover og regler må bli fulgt. Styret anbefaler sterkt en installering av dusjkabinett. Badene i 6. etasje hadde en frist til 31.6 2015 med å bli totalrehabilitert etter kravene i Teknisk forskrift i Plan- og bygningsloven, TEK 10.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 4 558,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Seksjonsutgifter	3 679,00	
Kabel-tv	879,00	

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:	749,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 828,-
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 Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

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/Ulf Hordvik, e-post: briskebyvn48@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1460
SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2026 kl. 17:30, Krypten, Uranienborg kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Gullesen Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ulf Hordvik og Torstein Stormoen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1460 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1460 avdelingsregnskap 2025.pdf
3. 1460 Sameiet Briskebyveien 48.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 174 000 kr

Sak 7

Varamedlem

Roller og kandidater

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

- Amalie Hunsbedt

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Ulf Hordvik

2025 – 2026

Styremedlem

Tove Lillevik

2025 – 2026

Styremedlem

Torstein Stormoen

2025 – 2026

Varamedlem

Amaile Hunsbedt

2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post briskebyvn48@styrerommet.no. Se SE Briskebyveien 48s hjemmeside på www.vibbo.no/1460 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Eiere og leietakere kan registrere seg selv på www.vibbo.no/1460 for tilgang.

Generelle opplysninger om SE Briskebyveien 48

Sameiet består av 44 seksjoner, derav 42 boligeierseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon.

SE Briskebyveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976533453, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

213

24

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

SE Briskebyveien 48 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets årsberetning for Sameiet Briskebyveien 48

Styret har jevnlig og hyppig kontakt gjennom året. Det er stadig saker å følge opp i sameiet. Nedenfor redegjør vi for saker anliggende sameiet og arbeidet.

Vibbo

Vibbo er en enkel kommunikasjonskanal til både leietakere og eiere. Vi oppfordrer alle til å prøve det ut, samt melde inn eventuelle leietakere. Både eiere og leietakere kan registrere seg selv. Mer info her https://vibbo.no/se-briskebyveien-48

Vaskeriet

Fellesvaskeri har fungert tilfredsstillende i perioden. Vi har mottatt 80 om oppladning av vaskekort i 2025, dette en nedgang på 20%. Kjøp av vask er gjennom «Ta betalt» tjenesten til forretningsfører ved bruk av QR kode som er oppslått på infotavle og dør vaskeri, eller gjennom Vibbo.

Vaktmester

Vår vaktmester er John Harald Lillegård, som regelmessig utfører tilsyn og vaktmesteroppdrag i gården.

Trappevask

Vi har ukentlig trappevask utført av firma. Det inkluderer også matteskift.

Veilaget

Veilaget består av eiendommene President Harbitz gate 23, Eilert Sundts gate 11, Holtegata 2B, Briskebyveien 52 og oss i Briskebyveien 48, og forvalter felles adkomstvei til bakgård og garasje over eiendommen Briskebyveien 52. Veilaget har en forpliktelse til å vedlikeholde felles adkomstvei og organiserer også snørydding. Kostnader fordeles etter en avtalt fordelingsnøkkel.

Brebånd og kabel-TV

Vi har felles Brebånd og kabel-TV anlegg i gården levert av Telia. Nåværende avtale gir bredbånd med 30 Mbps med trådløs ruter samt en grunnpakke med TV-kanaler og poeng for individuelt valg. Styret har evaluert andre alternativer, og inngikk på tampen av året ny avtale med fiber levert gjennom Global Connect. Det gir båre raskere Internett og betydelig kostnadsreduksjon for sameiet. Oppstart blir først i november 2026, pga binding fra Telia. Merk at ny avtale omfatter kun Internett. Det vil bli mulig å inkludere lineær TV, men det blir individuelt valg.

Energi

Gården har felles varmtvann. Det vesentligste av gårdens energikostnader antas å bli brukt til dette. Kostnadene har holdt seg noenlunde stabile, men strømstøtte samt inngått avtale om Norgespris.

Vedlikehold og utbedringer

Briskebyveien 48 er en gård fra 1971. Bygningsmassen er i god stand, men har behov for regelmessig tilsyn og vedlikehold. Både styret og vaktmester holder jevnlig tilsyn med eiendommen, samt utfører nødvendig forefallende arbeider ved behov. Nedenfor har vi listet opp noe av aktivitetene i 2025:

Heis

For heis har vi vedlikehold fra heisleverandør Kone AS. Det har blitt utført noe forebyggende vedlikehold. Heisanlegget har fungert fint gjennom året.

Sykkelbod

Vi minner om at det eneste sted sykler skal parkeres i bygningen er i sykkelboden.

Låsesylinder hoveddør

Vi fortsatte å ha utfordringer med at nøkkel har satt seg fast i lås hoveddør. Etter flere runder og reklamasjoner fra styret, fant leverandøren en feil ved deres montering, som medførte kreditering. Siden har vi ikke hatt tilsvarende problemer. Men det er en hyppig brukt dør, så slitasje vil forekomme, og vi gjentar at døra ikke må åpnes ved å dra i nøkkelen!

Vi opplevde også problem med postsonelås. Det gav utfordringer, da dagens låsekasser er av annen dimensjon som ikke passer i vår dør. Løsning ble å montere ny postsonelås på vegg ved ringepanel.

Gjensatte gjenstander

I forbindelse med utflytninger fra leiligheter, opplever vi ofte hensatte gjenstander i fellesarealer boder eller under trapp. Dette er ofte gjenstander i dårlig forfatning, og slikt kan vi ikke ha stående. Dette skaper mye merarbeid for styret.

Vi minner om at det ikke skal hensettes gjenstander i fellesarealer, heller ikke i kjellerboden.

Kjellerboder

Vi minner om plikt til vedlikehold av egen enhet, og at dette også inkluderer kjellerbod. Enkelte av kjellerbodene preges av manglende tilsyn hvor det forekommer mugg. Nå er ikke inneklima i kjeller det aller beste, men etter å ha utført reparasjon på ventilasjon i kjeller forventer vi at det skal bedre seg. Men uansett er ikke kjellerbod stedet å oppbevare klær, madrasser og annet som kan ta til seg og beholde på fuktighet. Eiere som har bod med muggproblemer, må selv sørge for å vaske disse, slik at mugg ikke sprer seg til andre boder.

Vinduer i trappeoppgangen

På varme sommerdager er det behov å åpne både takvindu over trappegang, samt andre vinduer i trappegangen for lufting.

Andre oppgaver

Styret står for den daglige drift av Sameiet, og representerer sameiet utad. Med 42 boenheter, to forretningslokaler, og et garasjeanlegg er det stadig henvendelser og saker Styret må følge opp.

Styret har besvart henvendelser fra eiere og beboere, hatt løpende kontakt med håndverkere og vaktmester, ladet kort for vaskeriet, kontrollert og godkjent fakturaer. Videre er vi mye til stede i bygget. Vi går jevnlig runder, rydder, feier korridorer bodrom og fellesarealer, samt vanner palmen i inngangspartiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Vesentlig avvik

Energi/fyring er posten med størst avvik hvor det er brukt mindre enn budsjettert. Strømstøtte og Norgespris har medført noenlunde stabil energikost.

Merk at andre inntekter ved en inkurie ikke har kommet med i budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskuddskudd på kr. 287 785 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2 107 339,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning av kommunale avgifter som budsjettet tar hensyn til.

Energikostnader

Energikostnadene er i budsjett konservativt estimert. Med videreføring av Norgespris antar vi energikostnad på høyde med 2025.

Andre inntekter

Andre inntekter ved en inkurie ikke har kommet med i fremlagt budsjett. Andre inntekter forventes på nivå med 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skade historikken i SE Briskebyveien 48.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48
ORG.NR. 976 533 453, KUNDENR. 1460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 683 992	1 683 992	1 684 000	1 684 000
Vaskeri		25 400	23 300	0	0
Andre inntekter	3	514 071	647 576	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 223 463**	**2 354 868**	**1 684 000**	**1 684 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 534	-24 534	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-174 000	-174 000	-1 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 120	-6 988	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-108 195	-104 035	-107 000	-111 815
Konsulenthonorar		-18 628	-11 832	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-218 174	-324 423	-392 000	-397 460
Forsikringer		-260 263	-232 813	-254 000	-284 480
Kommunale avgifter	8	-390 388	-364 254	-448 000	-471 280
Energi/fyring	9	-372 280	-314 758	-614 000	-614 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 890	-208 332	-206 000	-212 180
Andre driftskostnader	10	-189 907	-154 226	-180 000	-181 590
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 992 378**	**-1 920 195**	**-2 258 000**	**-2 329 135**
DRIFTSRESULTAT		**231 084**	**434 674**	**-574 000**	**-645 135**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 701	55 135	0	0
Finanskostnader		0	-61	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**56 701**	**55 074**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**287 785**	**489 748**	**-574 000**	**-645 135**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		287 785	489 748		

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48
ORG.NR. 976 533 453, KUNDENR. 1460

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 551	7 383
Forskuddsbetalte kostnader		332 945	294 113
Andre kortsiktige fordringer	12	536 718	500 872
Driftskonto OBOS-banken		735 760	430 389
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	67 020
Sparekonto OBOS-banken		827 651	799 756
SUM OMLØPSMIDLER		**2 435 626**	**2 099 533**
SUM EIENDELER		**2 435 626**	**2 099 533**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital bolig		1 054 047	1 031 756
Udekket tap garasje		0	-108 150
Opptjent egenkapital garasje		14 339	0
Opptjent egenkapital næring		1 038 953	895 947
SUM EGENKAPITAL		**2 107 339**	**1 819 553**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 562	63 553
Leverandørgjeld		4 038	72 104
Skyldige offentlige avgifter	13	31 161	94 797
Annen kortsiktig gjeld	14	223 526	49 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**328 287**	**279 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 435 626**	**2 099 533**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,05.05.2026
Styret i Sameiet Briskebyveien 48

Ulf Hordvik Torstein Stormoen Tove Lillevik

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonsutgifter, bolig	714 252
Seksjonsutgifter næring	400 144
Garasje	389 964
Kabel-TV	147 672
Garasje	31 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 683 992**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Rema 1000	313 489
Lyse Tele AS, antenneleie	71 215
Telenor, antenneleie	64 428
Viderefakturerte asfaltarbeider i 2024	40 963
P-plass leie, etterfakturert 2023-2025	23 976
SUM ANDRE INNTEKTER	**514 071**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-24 534
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 534**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-174 000
SUM STYREHONORAR	**-174 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 850

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 120
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 120**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 378
Drift/vedlikehold VVS	-13 063
Drift/vedlikehold elektro	-51 144
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 708
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 410
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 471
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-218 174**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-178 547
Renovasjonsgebyr	-211 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-390 388**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-372 280
SUM ENERGI / FYRING	**-372 280**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Vaktmestertjenester	-64 838
Renhold ved firmaer	-84 945
Snørydding	-6 238
Andre driftskostnader	-652
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 850
Andre kontorkostnader	-24 446
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 735
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-189 907**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 820
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 081
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 895
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	905
SUM FINANSINNTEKTER	**56 701**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lyse Tele AS og Telenor antenneleie 2023, 2024 og 2025	536 718
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**536 718**

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 161
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-31 161**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar i 2025	-174 000
Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar i 2023 og 2024	-47 000
Annen kortsiktig gjeld	-2 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-223 526**

1460 - Sameiet Briskebyveien 48

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO1460	NÆ1460	GA1460	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	861 924	400 144	421 924	1 683 992
VASKERI	25 400	0	0	25 400
ANDRE INNTEKTER	161 486	143 500	209 085	514 071
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 048 810**	**543 644**	**631 009**	**2 223 463**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-6 969	-6 193	-11 372	-24 534
STYREHONORAR	-49 425	-43 920	-80 655	-174 000
REVISJONSHONORAR	-3 993	-3 549	-4 578	-12 120
FORR.FØRERHONORAR	-35 650	-31 679	-40 865	-108 195
KONSULENTHONORAR	-5 760	-5 118	-7 750	-18 628
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 940	-47 932	-116 301	-218 174
FORSIKRINGER	-85 757	-76 205	-98 301	-260 263
KOMMUNALE AVGIFTER	-372 644	-17 745	0	-390 388
ENERGI / FYRING	-145 202	-129 029	-98 050	-372 280
KABEL- / TV-ANLEGG	-223 890	0	0	-223 890
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-62 579	-55 605	-71 723	-189 907
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 045 809**	**-416 975**	**-529 594**	**-1 992 378**
DRIFTSRESULTAT:	**3 001**	**126 669**	**101 414**	**231 084**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	19 290	16 337	21 074	56 701
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**19 290**	**16 337**	**21 074**	**56 701**
RESULTAT	**22 291**	**143 006**	**122 489**	**287 785**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TDVTK-60ZGT-4YTMH-YT8HI-527HE-UKYCE

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-22 20:09:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TDVTK-60ZGT-4YTMH-YT8HI-5Z7HE-UKYCE

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.06.26
Selskapsnummer: 1460 **Selskapsnavn:** SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Organisasjonsnummer: 976533453
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 17:30, Krypten, Uranienborg kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Gullesen Mossige er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ulf Hordvik og Torstein Stormoen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 174 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Varamedlem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amalie Hunsbedt

Følgende stilte til valg:
Amalie Hunsbedt

VEDTEKTER

For

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Endret på sameiermøte 22.03.2022, sist endret 26.06.2023.

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48.

Sameiet består av 45 seksjoner av gnr.213, bnr.24 i Oslo i henhold til reseksjonseringsvedtak av 06.09.2021, tinglyst 02.11.2021.

Sameiet består av garasjeseksjoner, forretnings-/kontorseksjoner og boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

Sameiets mål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Briskebyveien 44, 46 og 48.

§ 2

Sameiet ledes av et styre bestående av tre medlemmer og en vararepresentant. Styrelederen skal velges særskilt av årsmøtet.

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

Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og fastsetter disses godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår.

§ 3

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 – åtte – dagers og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal skriftlig sendes styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag nevnt i § 8 pkt.5 og 6 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 5

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 – tre – dagers og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Vedtektenes § 4, 2.ledd, 2.pkt. gjelder tilsvarende.

§ 6

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Ved avstemning over forslag som behandles i årsmøtet, krever gyldig beslutning simpelt flertall (51 %) blant de fremmøtte seksjonseierne. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene på årsmøtet. Boligseksjonseierne kan ikke i kraft av flertall i årsmøteforsamlingen fatte vedtak som er til ulempe for næringsseksjonenes drift og virksomhet for øvrig.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges for styret. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake av seksjonseieren.

§ 7

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjennelse av årsregnskapet og budsjett
3. Valg av styre og eventuelle vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Fastsettelse av styrets, forretningsførers og revisors honorar
6. Andre saker nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære årsmøtet behandler de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de fremmøtte seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 9

Rett til bruk av bruksenhetene og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Virksomhetsskiltet skal være ensfarget, med farger som samsvarer med byggets øvrige eksteriør. Størrelsen på virksomhetsskiltet skal ikke være større enn Vinmonopolets nåværende virksomhetsskilt. Skilt skal ikke være opplyst eller selvlysende. Belysning bak virksomhetsskiltet godkjennes.

Eventuell tildekking av hele eller deler av seksjon nr. 3 sine vinduer i bygningen vendt ut mot Briskebyveien skal være i farger som harmonerer med bygget for øvrig, og skal godkjennes med samtykke fra styremedlemmer i Sameiet som er eiere av boligseksjoner. Det er ikke tillatt å oppføre reklameplakater på byggets fasade, herunder vinduer eller innsiden av vinduer vendt ut mot Briskebyveien.

Eventuelle endringer av varelevering, inngangsparti og virksomhetsskilt for seksjon 3 skal skje i samsvar med utforming og med materialer som er godkjent av sameiets styre.

Seksjon 3 innehar en bruksrett til fellesareal utenfor inngangspartiet, som er særskilt markert i Vedlegg 1 til vedtektene. Arealet kan kun benyttes til etablering av 7 sykkelparkeringer. Bruksretten er vederlagsfri og eksklusiv. Seksjon 3 innehar denne bruksretten for en periode på 30 år fra 04.06.2018.

Seksjon 3 innehar en eksklusiv bruksrett til fellesareal på taket for etablering av gasskjøler, samt til deler av fellesareal i sameiets 6. etasje (som angitt i tegninger i Vedlegg 2 til vedtektene).

Eier eller leietaker av seksjon 3 har ikke adgang til å benytte Sameiets fellesareal eller fortauet mot Briskebyveien til lagring eller oppbevaring av noen former for gjenstander, herunder reklameskilt. Eier av seksjon 3 er videre ansvarlige for å sørge for at ingen ansatte i virksomhet som drives fra disse seksjoner benytter disse områder til røyking. Eier av seksjon 3 har ansvaret for at eventuelle leietakere i seksjon 3 også respekterer dette. Ved dokumentert brudd på disse bestemmelser i form av foto e.l, plikter eier av seksjon 3 å betale en dagbot på kr. 5000 pr. dag bestemmelsen brytes til Sameiet. Beløpet indeksreguleres årlig den 1. januar, basert på endringer i konsumprisindeksen fra april 2018.

Åpning av dekket mellom etasjene i seksjon 3, etablert i 2018, tillates, så fremt Vinmonopolet er leietaker av lokalet i 2. etasje. Konstruksjonen i etasjeskillet er fellesareal. Dersom Vinmonopolet ikke lenger er leietaker, skal dekket tettes/mures igjen for seksjon 3 sin regning, og det tillates da kun etablering av kontor eller leiligheter i lokalet i 2. etasje.

Det er ikke adgang til å drive søndagsåpen, det vil si med tilgang for publikum, butikk i noen av seksjonene, uten etter særskilt samtykke fra årsmøtet.

Hvis ikke årsmøtet har gitt særskilt samtykke til annet, skal varelevering til seksjon 3 kun skje i tidsrommet 07.00 – 16.00, mandag – lørdag. Eier av seksjon 3 er ansvarlig for at all vareleveranse uten opphold bringes direkte inn til den respektive seksjonens bruksenhet.

Det er ikke tillatt med produksjon av varmmat i virksomhet som drives i seksjon 3, uten etter særskilt samtykke fra årsmøtet.

Eier av seksjon 3 er forpliktet til å sørge for at utkast og innkast av luft mot bakgården fra ventilasjonsanlegget som betjener seksjon 3, skjer innenfor støyklasse B.

Eier av seksjon 3 plikter å sørge for at alle tekniske installasjoner som etableres i seksjon 3 skal tilfredsstille lydklasse B (slik denne er definert pr 2018) både ved installasjon, utskifting og i den senere driftsfase. Videre plikter eier av seksjon 3 å gjennomføre de tiltak som følger av Norconsults anbefalinger av 30.11.17, 15.12.17, 09.02.18, 13.02.18 og 14.03.18.

§ 10

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

Styret er bemyndiget til alt knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innen rammen av de retningslinjer som trekkes opp og vedtak som fattes på årsmøtet.

Pålegg gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

§ 11

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner.

Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel før innflytting eller overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjennelse. Godkjennelse må innhentes minst 14 – fjorten – dager før leietaker flytter inn. Styret kan nekte godkjennelse kun med saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med NOK 20 000,- som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, med unntak av seksjon 3 hvor sameiet forbeholdes panterett på NOK 40 000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst for hver seksjon. Lånetakst skal avholdes av autorisert takstmann. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten skal tinglyses som heftelse på hver seksjon.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for sameiets fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 11. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. lov om eierseksjoner § 30.

Dersom en seksjonseier søker kommunen ved Plan og Bygning om bruksendring eller annen endring for sin eierseksjon skal styret i sameiet snarest meddeles med en kopi av søknaden.

§ 12

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. *Renovasjonsavgift, feieravgift, vann- og avløpsavgifter deles i utgangspunktet likt mellom seksjonseierne, med unntak av 1) garasjeseksjonene som ikke skal belastes for disse avgiftene og 2) seksjon 3 som skal betale et beløp tilsvarende betaling for to seksjoner.*
2. *Eier av seksjon 3 skal likevel alene besørge og bekoste følgende:*
    a. *Brøyting, strøing, søppelfjerning og daglig drift av fortau foran seksjon 3 (mot Briskebyveien).*
    b. *Utgifter til håndtering av avfall fra den virksomhet som drives i seksjon 3.*
    c. *Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører som bare betjener seksjon 3, samt av de deler av fasader og tak som kun gjelder seksjon 3. Vinduer og vareleverings- og andre inngangsdører inn til seksjon 3, samt fasader til seksjon 3 skal løpende vedlikeholdes slik at dette fremstår presentabelt.*
    d. *Vakt og alarmtjenester som bare betjener seksjon 3.Vedlikehold av skilt satt opp av seksjon 3.*
3. *Alle kostnader knyttet til ventilasjon og kjøling som kun betjener seksjon 3 dekkes av seksjon 3 alene. Dette inkluderer også ansvar for strømkostnader, utskifting, samt drifts- og vedlikeholdskostnader for ventilasjons- og kjøleanlegg som kun betjener seksjon 3. På tilsvarende vis, dekker bolig- og/eller garasjeseksjonen alene alle kostnader knyttet til ventilasjon/kjøling som kun betjener bolig- og/eller garasjeseksjonene. Dette inkluderer også ansvar for strømkostnader, utskifting, samt drifts- og vedlikeholdskostnader for ventilasjons- og kjøleanlegg som kun betjener bolig- og/eller garasjeseksjonene.*
4. *Alle kostnader relatert til gasskjøler mv. på tak som betjener seksjon 3, dekkes av seksjon 3 alene. Dette inkluderer alle kostnader relatert til utbedring av eventuelle skader eller lekkasjer som måtte oppstå i takkonstruksjonen i tilknytning til etablering, drift og vedlikehold av gasskjøleren, samt evt. senere fjerning og/eller utskiftninger, inklusive gangbaner, rørføringer og alle tekniske løsninger. Tilsvarende er seksjon 3 ansvarlig for vedlikehold av de arealer som seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til.*
5. *Dersom virksomheten som drives fra seksjon 3 medfører økte kostnader til forsikring (særskilte tilleggskrav fra forsikringsselskap, utover alminnelig polise for kombinasjonsbygg (næring/bolig)), brannvarslingsanlegg eller andre brannsikkerhetstiltak o.l. for Sameiet eller boligseksjonene, plikter eier av seksjon 3 å dekke utgiftene til dette.*
6. Serviceavgift for TV-antenne som betjenes av boligseksjonene deles likt mellom boligseksjonene. Serviceavgift til TV-antenne som betjenes av næringsseksjonene dekkes av næringsseksjonene.
7. Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis pr. måned et a-konto beløp til dekning av årlige budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13

Seksjonseierne er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon, samt generelt vedlikehold av balkongdekke. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeid hvor dette anses påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Beboerne plikter å følge de til enhver tid eksisterende husordensregler og er innforstått med at brudd på disse er brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Eiendommen skal til enhver tid hodes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, kan sameiet kreve å utløse vedkommende seksjonseier.

Ved vesentlig mislighold kan en seksjonseier pålegges å fraflytte og forpliktes til å overdra sin ideelle andel til ny seksjonseier.

§ 17

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

ORDENSREGLER FOR BRISKEBYVEIEN 48

1. Nærværende ordensregler inngår som del av eier/leieavtalen vedrørende leiligheter i Briskebyveien 48, og overtredelse av ordensreglene vil kunne betraktes som misligholdelse av eier/leieforholdet.

2. Leilighetene skal benyttes til beboelse. Det må ikke drives noen form for forretningsvirksomhet, industri eller annen virksomhet som kan sjenere de øvrige beboere eller eiendommens omgivelser ved støy, lukt eller urenslighet.

3. Beboerne plikter å medvirke til at husets og dets omgivelser holdes ryddet og i ordentlig stand. Det må ikke hensettes redskaper, materialer, avfall o.l. som kan virke sjenerende for eiendommen og de øvrige beboere, i oppganger, fellesrom eller utvendig omkring huset. Søppel og avfall kastes i søppelsjakten i innpakket stand. Glass o.l. settes ved søppelsjakten i plastpose. Papir kastes i papirkassene på baksiden av huset. Den offentlige instruks for sjaktene må følges. Innpakking av avfall er et absolutt krav og unnlatelse herav kan betraktes som mislighold av eier/leieforholdet.

   Mating av fugler skal ikke forekomme, da dette også tiltrekker seg andre dyr.

4. Vaskerianlegget i kjelleren skal benyttes av beboerne i tur og orden. Beboerne plikter å sette seg nøye inn i bruken av vaskerianlegget, slik at det benyttes på en korrekt og forsvarlig måte. Beboerne er selv ansvarlige for skader som oppstår ved anlegget i den tid de benytter det, med mindre skadene skyldes vanlig slitasje eller fabrikasjonsfeil. Enhver beboer som overtar vaskeriet etter en annen, må forvisse seg om at anlegget er i orden, da han i motsatt fall kan bli gjort ansvarlig for skader som hans forgjenger har forårsaket.

   Når en vask settes i gang, må den følges opp, ikke bare settes i gang og så komme for å tørke tøyet etter flere timer, f.eks. etter endt arbeidsdag.

   Beboerne skal etter bruken forlate vaskeriet med maskiner og utstyr i forsvarlig rengjort stand.

   Vasket tøy må være fjernet fra vaskeriet etter endt vask. Vinduer eller fasaden forøvrig må ikke benyttes til klestørk eller lufting av tøy.

5. Det skal vanligvis være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Selskapelighet i nevnte tidsrom må føres under tilbørlig hensyntagen til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, musikkinstrumenter etc. må benyttes mest mulig dempet. Høyrøstet tale i oppganger og fellesrom, slamring av dører o.l. må ikke finne sted.

6. Uten styrets samtykke må det ikke holdes husdyr. Hvis det er gitt samtykke til å holde hund, og denne er direkte sjenerende eller farlig for de øvrige beboere eller for barn, kan styret forlange hunden fjernet.

7. Individuelle radio- og TV-antenner må ikke oppsettes uten styrets samtykke, idet alle leiligheter er utstyrt med kontakt til fellesantenne for radio og TV.

8. Eventuelle klager fra beboerne over forhold eller tilstander i eiendommen som de finner det nødvendig å påpeke, må sendes skriftlig til forretningsfører/styret. Hvis man oppdager feil ved gårdens tekniske anlegg som krever øyeblikkelig utbedring, skal dette straks meldes fra til forretningsfører eller vaktmester.

9. Gårdens interesser ivaretas på stedet av vaktmester, som fører tilsyn med gårdens tekniske anlegg og etterser at ordensreglene overholdes. Hvis noen beboer overtrer ordensreglene eller på annen måte opptrer slik at det er sjenerende for gården eller de øvrige beboere, har vaktmesteren rett til å påtale dette og vedkommende beboer plikter da å etterkomme vaktmesterens påtale.

   Vaktmesteren er ikke forpliktet til å bistå beboerne med vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider inne i leililghetene med mindre det gjelder arbeid som forretningsfører/styret har rekvirert.

Oslo, 14.juli 1997.

Sameiet Briskebyveien 48.

GEX/BV48-41

ORDENSREGLER FOR BRISKEBYVEIEN 48

1. Nærværende ordensregler inngår som del av eier/leieavtalen vedrørende leiligheter i Briskebyveien 48, og overtredelse av ordensreglene vil kunne betraktes som misligholdelse av eier/leieforholdet.

2. Leilighetene skal benyttes til beboelse. Det må ikke drives noen form for forretningsvirksomhet, industri eller annen virksomhet som kan sjenere de øvrige beboere eller eiendommens omgivelser ved støy, lukt eller urenslighet.

3. Beboerne plikter å medvirke til at husets og dets omgivelser holdes ryddet og i ordentlig stand. Det må ikke hensettes redskaper, materialer, avfall o.l. som kan virke sjenerende for eiendommen og de øvrige beboere, i oppganger, fellesrom eller utvendig omkring huset. Søppel og avfall kastes i søppelsjakten i innpakket stand. Glass o.l. settes ved søppelsjakten i plastpose. Papir kastes i papirkassene på baksiden av huset. Den offentlige instruks for sjaktene må følges. Innpakking av avfall er et absolutt krav og unnlatelse herav kan betraktes som mislighold av eier/leieforholdet.

   Mating av fugler skal ikke forekomme, da dette også tiltrekker seg andre dyr.

4. Vaskerianlegget i kjelleren skal benyttes av beboerne i tur og orden. Beboerne plikter å sette seg nøye inn i bruken av vaskerianlegget, slik at det benyttes på en korrekt og forsvarlig måte. Beboerne er selv ansvarlige for skader som oppstår ved anlegget i den tid de benytter det, med mindre skadene skyldes vanlig slitasje eller fabrikasjonsfeil. Enhver beboer som overtar vaskeriet etter en annen, må forvisse seg om at anlegget er i orden, da han i motsatt fall kan bli gjort ansvarlig for skader som hans forgjenger har forårsaket.

   Når en vask settes i gang, må den følges opp, ikke bare settes i gang og så komme for å tørke tøyet etter flere timer, f.eks. etter endt arbeidsdag.

   Beboerne skal etter bruken forlate vaskeriet med maskiner og utstyr i forsvarlig rengjort stand.

   Vasket tøy må være fjernet fra vaskeriet etter endt vask. Vinduer eller fasaden forøvrig må ikke benyttes til klestørk eller lufting av tøy.

5. Det skal vanligvis være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Selskapelighet i nevnte tidsrom må føres under tilbørlig hensyntagen til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, musikkinstrumenter etc. må benyttes mest mulig dempet. Høyrøstet tale i oppganger og fellesrom, slamring av dører o.l. må ikke finne sted.

6. Uten styrets samtykke må det ikke holdes husdyr. Hvis det er gitt samtykke til å holde hund, og denne er direkte sjenerende eller farlig for de øvrige beboere eller for barn, kan styret forlange hunden fjernet.

7. Individuelle radio- og TV-antenner må ikke oppsettes uten styrets samtykke, idet alle leiligheter er utstyrt med kontakt til fellesantenne for radio og TV.

8. Eventuelle klager fra beboerne over forhold eller tilstander i eiendommen som de finner det nødvendig å påpeke, må sendes skriftlig til forretningsfører/styret. Hvis man oppdager feil ved gårdens tekniske anlegg som krever øyeblikkelig utbedring, skal dette straks meldes fra til forretningsfører eller vaktmester.

9. Gårdens interesser ivaretas på stedet av vaktmester, som fører tilsyn med gårdens tekniske anlegg og etterser at ordensreglene overholdes. Hvis noen beboer overtrer ordensreglene eller på annen måte opptrer slik at det er sjenerende for gården eller de øvrige beboere, har vaktmesteren rett til å påtale dette og vedkommende beboer plikter da å etterkomme vaktmesterens påtale.

   Vaktmesteren er ikke forpliktet til å bistå beboerne med vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider inne i leililghetene med mindre det gjelder arbeid som forretningsfører/styret har rekvirert.

Oslo, 14.juli 1997.

Sameiet Briskebyveien 48.

GEX/BV48-41

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537645
Deres ref: 2282

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 24.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 24.

GNR. 213 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.05.1897.

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

1241 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

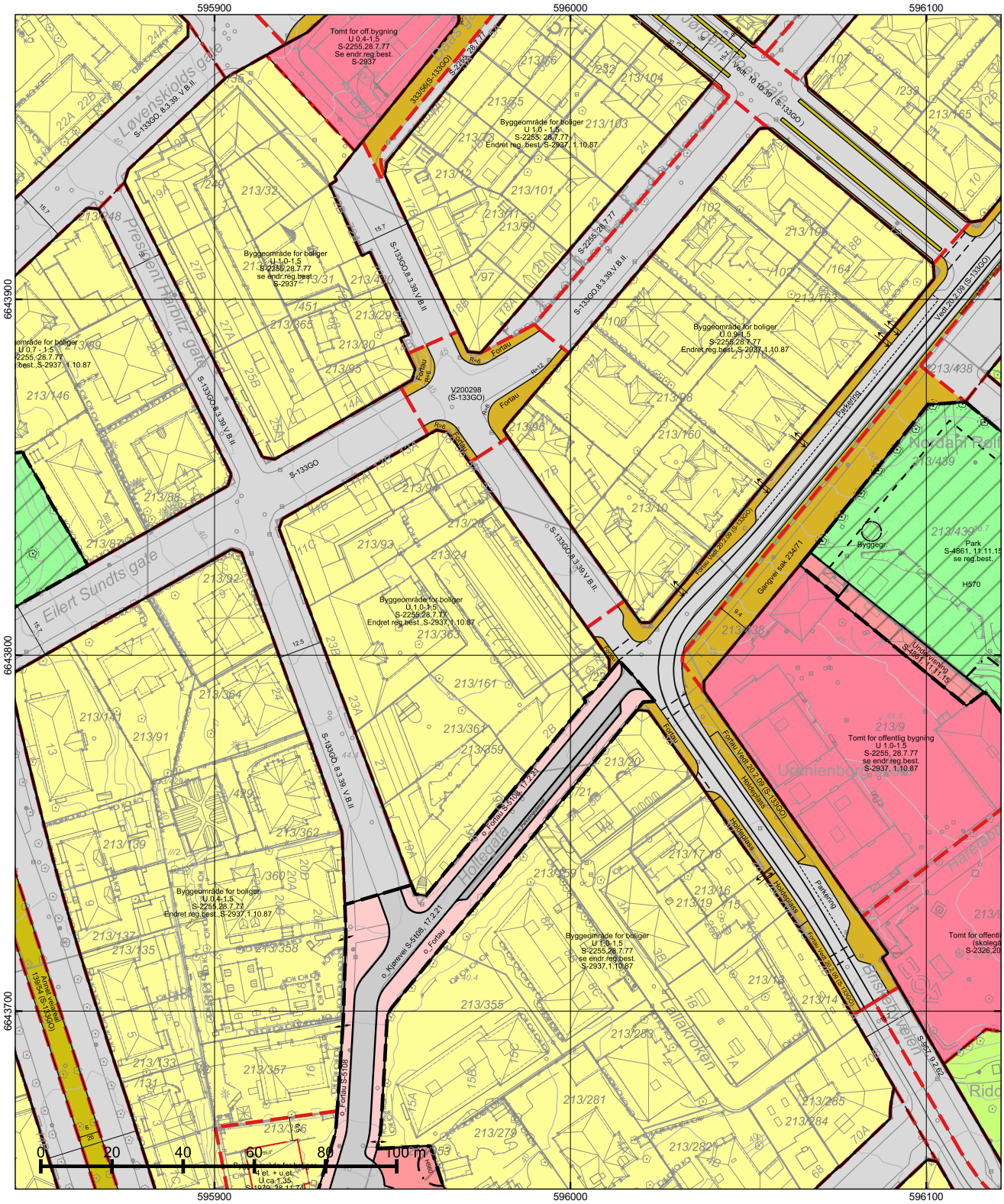
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161381/ 86537645
Adresse: BRISKEBYVEIEN 48
Gnr/Bnr: 213/24

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

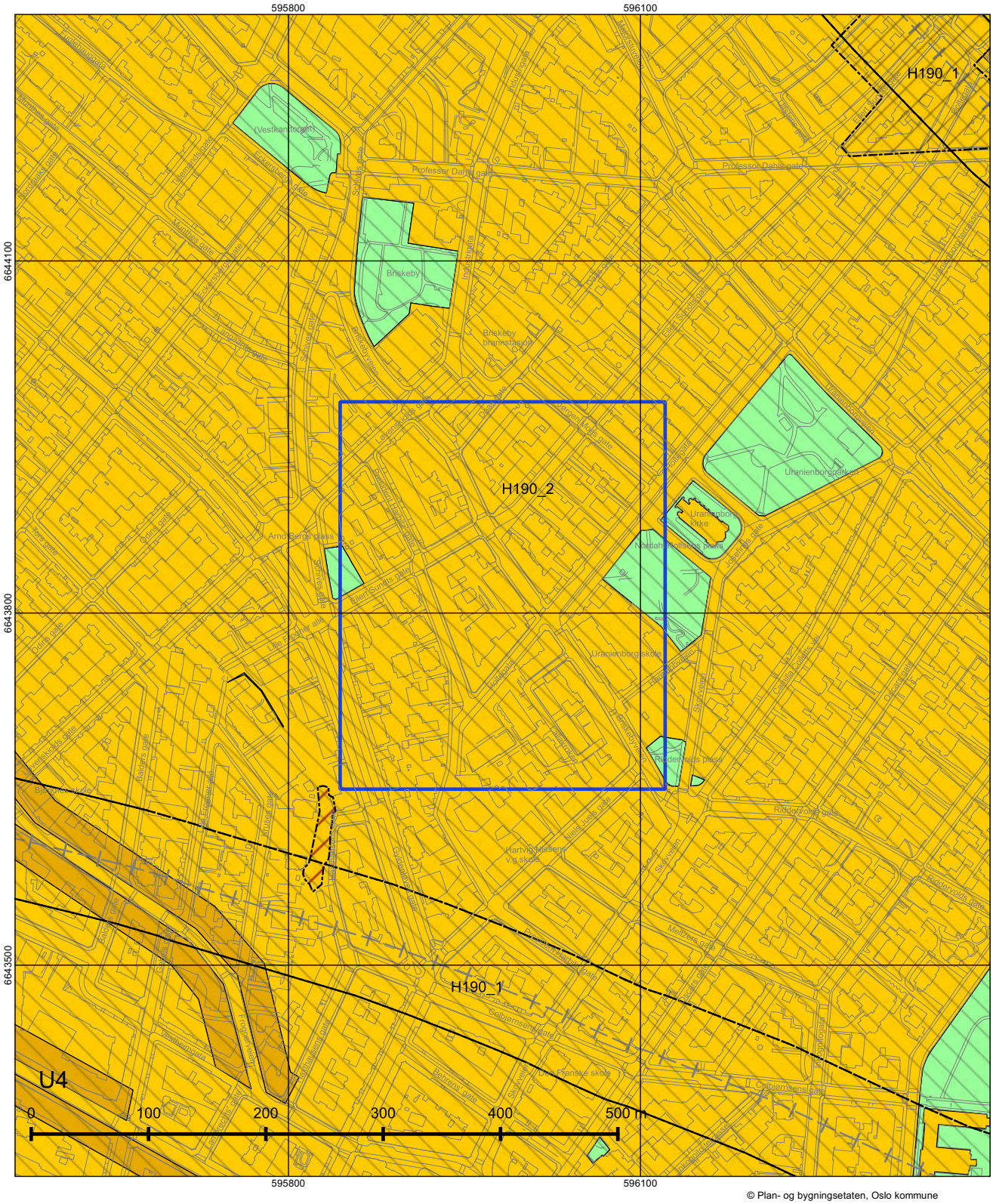
PlottID/Best.nr: 161381/ 86537645
Deres ref.:
Adresse: BRISKEBYVEIEN 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161381/86537645
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

GH/GS

KOPI

Oslo, den 10.9.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Briskebyveien 46-48-50-52-54.

Journalnr.
67/1349

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.8.1973

Bygningens art
Boligblokk m/Forretninger, kontorer og garasjer.

Byggherre
A/S Gimlehus, Haraldrudveien 5, OSLO 5.

Byggemelder
Ark. Bakstad & Hovind, Fr. Nansens vei 2, OSLO 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. Kaare Halvorsen, c/o Andresen & Halvorsen A/S, Bernh.Getz gt. 3, OSLO 1.

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.

Overingeniør
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
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedskjema 19XII *11 50 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning hybelleilighet på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Briskebyveien 48		74/006

Byggherre

Ole Schrøder Holding A/S
Kronprinsensgt. 5

OSLO 2

Ansvarshavende

Entrepr.fa. Per L. Lund A/S
Nordstrandveien 28 A

OSLO 11

Dato
4. februar 1976.

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

For bygningssjefen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2020
	201901150 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	BRISKEBYVEIEN 48	Eiendom:	213/24/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48	Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Briskebyveien 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 10.07.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901150			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		13.05.2019	9/2
Plan 3. etasje	A1003	13.05.2019	10/5
Plan 4. etasje	A1004	13.05.2019	10/6
Plan 5. etasje	A1005	13.05.2019	10/7
Plan 6. etasje	A1006	13.05.2019	10/8
Snitt	A103	13.05.2019	10/9
Fasade mot gate	A104	13.05.2019	10/11
Fasade mot bakgård	A105	13.04.2020	16/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

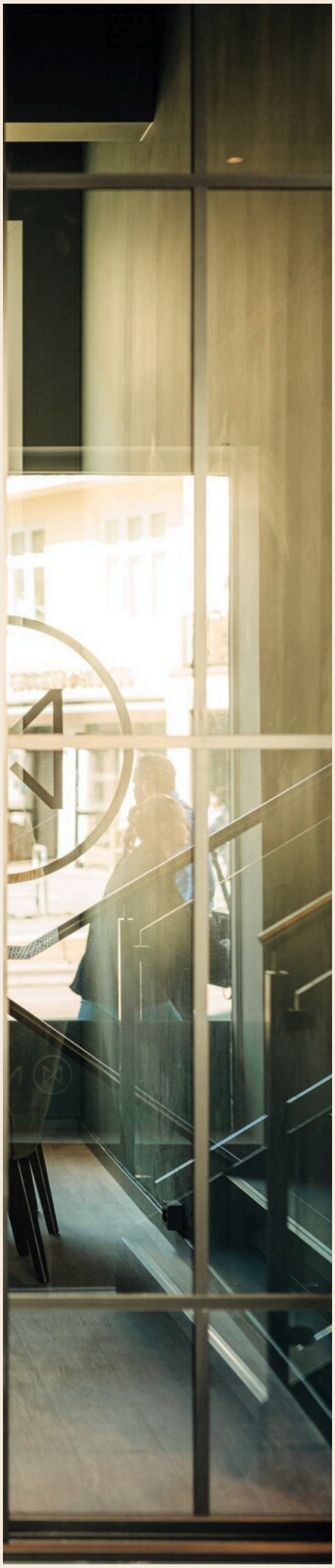
Kopi til:
SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

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 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
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0321/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Briskebyveien 48 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 24, snr 41 (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)

Denne boligen er presentert av:





Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

Ida Basilier
Sjef for backoffice/ Kvalitet
/Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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