NORDVIK

Briskebyveien 48

2 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Briskebyveien 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv, påkostet 3-roms med balkong og idyllisk utsikt - Totalrenovert 2025/26 - Heis

Prisantydning	**7 700 000,-**
Omkostninger	**193 880,-**
Totalpris	**7 893 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 662,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

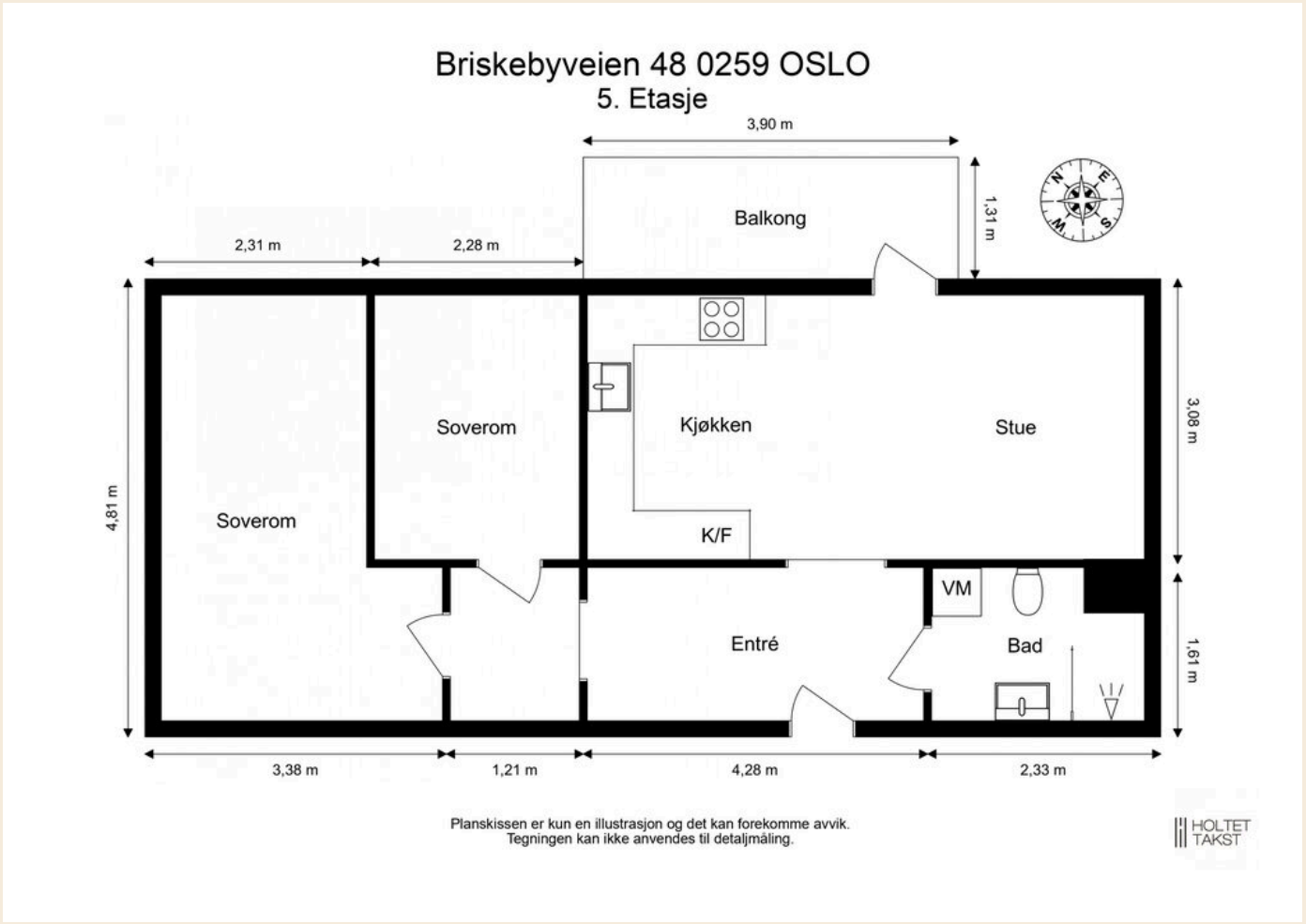
Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Briskebyveien 48! En rålekker og nylig totalrenovert 3-roms på populære Briskeby/Frogner. Leiligheten tilbyr en unik kombinasjon av elegant design, funksjonelle løsninger og etterspurte kvaliteter. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med idyllisk utsikt over klassisk bebyggelse. Her bor du høyt og fritt i 5. etasje med heis i bygget.

Verdt å merke seg:

- Totalrenovert i 2025/26
- Fiskebensparkett
- Svært ettertraktet beliggenhet
- Balkong på ca. 5 kvm
- Varmtvann, TV og internett er inkludert
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport
- Vinduer, balkong og balkongdør fra 2020
- Mulighet for leie av garasjeplass*

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm








Electrolux




meraki
meraki










renta






HÉLÉNON














Skole

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0472/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 24, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
DFF Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 893 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 906 580,- (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
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til sko og yttertøy. Leiligheten har lekker 1-stavs fiskebensparkett.

Stue
Lys stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til herlig balkong på ca. 5 kvm med god plass til møblement og idyllisk utsikt over nabolaget.

Kjøkken
Leiligheten har en sosial, åpen kjøkkenløsning. Rålekker og moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser, stekeovn og koketopp med integrert ventilator.

Soverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng

med tilhørende nattbord. Soverom nummer to er også av god størrelse og har plass til seng og kontor. Det er plass til garderobeskap på begge soverommene.

Baderom
Nydelig baderom ferdig renovert i januar 2026 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er innredet med dusjhjørne med dusjdører, regnfallsdusj, servant på innredning, speil med sminkelys og vegghengt WC. Badet har en avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i spalte under dør.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Parkering
Det følger ikke med parkering. Det er parkeringskjeller i sameiet hvor det er mulighet for kjøp/leie av plass ved ledighet.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Boligen ble totalrenovert i perioden september 2025 - januar 2026:
– Alle overflater er sparklet og malt
– Nye gulv lagt
– Planløsning endret med nye soverom
– Alt røranlegg er nytt, inkl. nye stoppekraner
– Elektrisk anlegg er totaloppgradert med moderne utstyr
– Nye innerdører og håndtak
– Nytt kjøkken

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

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: KK Bygg AS Fullstendig renovering, utført januar 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KK Bygg AS Fullstendig renovering, utført høsten 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KK Bygg AS Fullstendig renovering, utført januar 2026

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Aker Elektro AS (v/ Konrad Frandsen). Lagt opp nytt el anlegg i hele leiligheten. Utført januar 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vestre Aker Elektro AS (v/ Konrad Frandsen).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice AS Lagt nytt røropplegg/avløp til dusj, toalett, vaskemaskin og vask på bad, samt nytt røropplegg/avløp på kjøkken. Det er lagt opp sanipex (rør i rør system) i hele leiligheten.

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: Øvrig renovering av leiligheten er utført av Bygg og Vedlikehold Sør AS (v/Dennis Friis)

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fullstendig renovert januar 2026

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ref tilstandsrapport. Noe skjevt gulv i gang (2 mm utenfor standard godkjenning)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra godkjent takstmann (Torstein Amundsen). Utført medio januar 2026

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2020.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.
Fra stue/kjøkken er det adkomst til en nordøstvendt balkong på ca
5 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Innvendig:
Gulv: 1-stavs fiskebensparkett.
Vegger: Malte plater.
Tak: Malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, speilprofilerte innvendige dører.
Takhøyde i stue og kjøkken er 241cm.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 662,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vaktmestertjeneste, trappevask, bredbånd/TV (Telia), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Felleskostnader faktureres kvartalsvis: 7 986,00,-

Herav:
- Seksjonsutgifter: 7 107,00
- Kabel-tv: 879,00

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 717 896,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 871 584,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Sameiet har fellesvaskeri.

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

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
Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kroner 489 748. I 2025 var det det budsjettert med et overskudd på kroner 96 876.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i ærverdige omgivelser på Frogner/Briskeby – et vakkert, etterspurt og urbant boligområde i Oslo. Bebyggelsen på Frogner/Briskeby er preget av store byvillaer og fornemme Frogner bygårder fra 1800-tallet.

Leiligheten ligger i Briskebyveien, en rolig gate med skjermede og stille bakgårder.

Et bredt utvalg av hyggelige cafeer og restauranter på Briskeby og Frogner ligger kun et steinkast fra leiligheten. På Bonita Cafe og Blomster, Mocca Oslo, Åpent Bakeri og Oslo Raw kan du nyte en deilig kaffe, mens et godt måltid/glass nytes på steder som Sawan, Victors Vinbar, Veneria Ventidue, Kolonihagen og Michaels med sin herlige uteservering. Solli plass og Frognerveien med sitt yrende restaurantliv med Sommerro, Alex Sushi, Coucou, BA3 mm., ligger kun 10 minutters gange fra leiligheten.

Av matbutikker finner du både Rema1000, Kiwi, samt søndagsåpen matbutikk (Joker) kun noen minutter fra leiligheten, samt apotek. Anerkjente Briskeby vinmonopol ligger i samme bygg.

Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter. Fra leiligheten er det gangavstand til Bogstadveien, en av hovedstadens mest populære handlegater. Her finner du alt fra de store velkjente butikker og kaféer til de fasjonable motehusene og restaurantene. I Skovveien ligger eksklusive klesforretninger, mens i Bygdøy Allé finnes det en rekke nisjeforretninger og interiørbutikker. Vestkanttorvet like i nærheten er godt kjent i Oslo og helgens høydepunkt for

mange, her er det søndagsmarked med antikviteter, klær og bruktgjenstander.

Flotte turområder og parker som Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken ligger i umiddelbar nærhet. Ved Frognerparken finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid. Flotte Uranienborg kirke ligger på Uranienborghøyden bak Slottet. Her ligger også Uranienborg skole. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier og populære spisesteder ligger også innen gangavstand. Her finner du i tillegg Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og flott skulpturpark. Frognerkilen og Bygdøy er i gang/sykkelavstand, men du kan også ta båten fra Rådhuset ut til Bygdøy og Huk med flotte strender og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. For den treningsglade kan området ellers by på flere moderne treningssentre i nærheten som SATS og Barry's Bootcamp i Parkveien.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Trikk 19 Ljabru – Majorstuen ligger noen minutter unna leiligheten. I tillegg er det kort vei til bussholdeplass med blant annet Buss 21 Helsfyr T – Tjuvholmen og Buss 20 Skøyen – Galgeberg/Helsfyr fra Frognerparken. Det er gangavstand til T-banen på enten Majorstuen eller Nationaltheatret, og toget/flytoget på Nationaltheatret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1973.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er gjort om fra 2-roms til 3-roms.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilhørende anlegg. 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:
President Harbitz' gate 11 - rehabilitering og ombygging av bygg A og oppgradering av tekniske anlegg - Hartvig Nissen videregående skole
Saksnummer: 202508940

President Harbitz' gate 11 - oppføring av bygg E, gymsal under bakken og utomhusarbeider - Hartvig Nissen videregående skole
Saksnummer: 202508942

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

301/213/24/40:
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

17.04.1972 - Dokumentnr: 991825 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Briskebyvn 46,50,52 og 54
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1985 - Dokumentnr: 54548 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 579/42659
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

02.11.2021 - Dokumentnr: 1371063 - Reseksjonering
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 579/44189
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.

Leiligheten er pusset opp av firma Bygg og Vedlikehold Sør AS. En av eierne av selgende selskap er også eier og daglig leder i firma Bygg og Vedlikehold Sør AS.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 51 350,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 985,- 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 19. januar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Briskebyveien 48

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	2 min 0.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 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

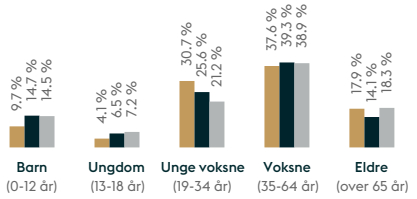
Offentlig transport

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) 52 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 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

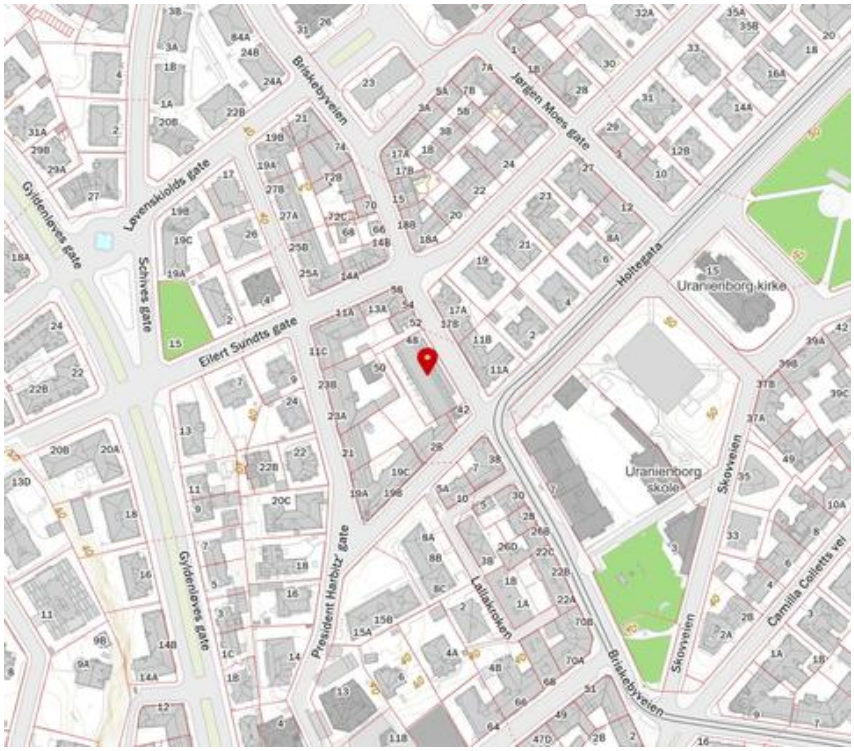
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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 2025

Tilstandsrapport

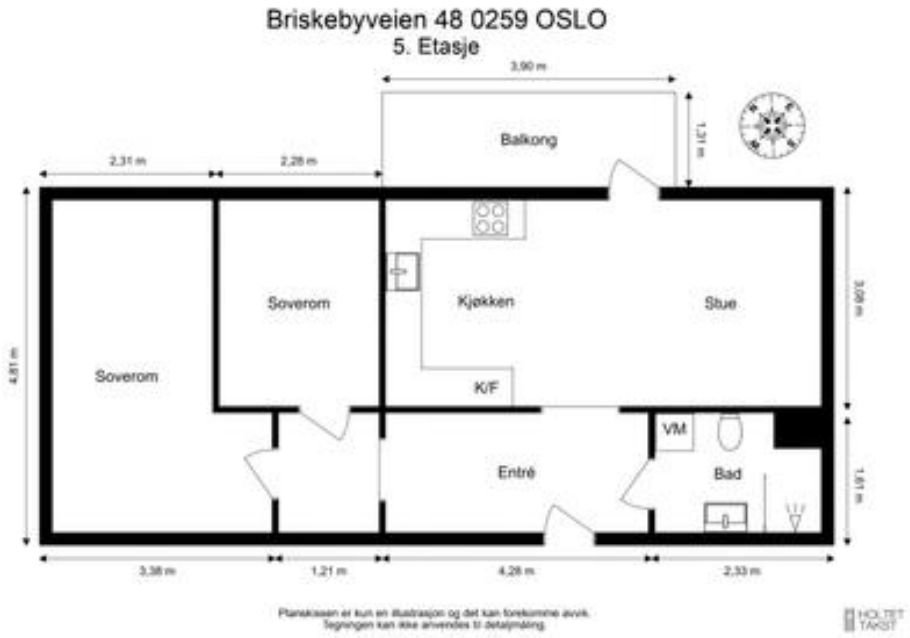
Boligbygg med flere boenheter

Briskebyveien 48 , 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 24, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1343 **Referansenummer:** CL4700

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 56kvm + kjellerbod på ca 2,5kvm, med beliggenhet i 5 etasje. Bygningen ble oppført i 1971. Leiligheten fremstår med en god standard på innredninger og utstyr. Åpen stue/kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2025, og har slette fronter og en benkeplate i laminat, Kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Bad/vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, samt overhengende speil og belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Takhøyde i stue og kjøkken er 241cm.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med god standard.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2020.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en nordøstvendt balkong på ca 5 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs fiskebensparkett.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil i taket, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er laminert og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

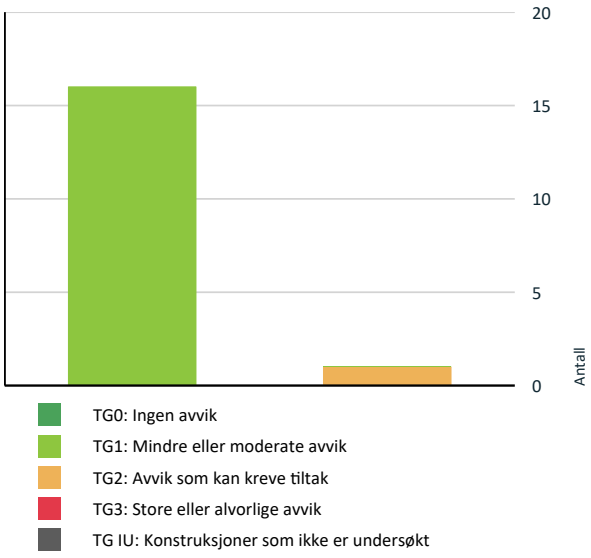
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighetens planløsning er annerledes idag enn det den var på byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	KK Bygg AS Fullstendig renovering av bad, utført januar 2026
2026	Modernisering	Vestre Aker Elektro AS (v/ Konrad Frandsen). Lagt opp nytt el anlegg i hele leiligheten. Utført januar 2026
2025	Modernisering	Pilestredet Rørservice AS Lagt nytt røropplegg/avløp til dusj, toalett, vaskemaskin og vask på bad, samt nytt røropplegg/avløp på kjøkken. Det er lagt opp sanipex (rør i rør system) i hele leiligheten.
2026	Modernisering	Øvrig renovering av leiligheten er utført av Bygg og Vedlikehold Sør AS (v/Dennis Friis)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en nordøstvendt balkong på ca 5 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs fiskebensparkett.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
16mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

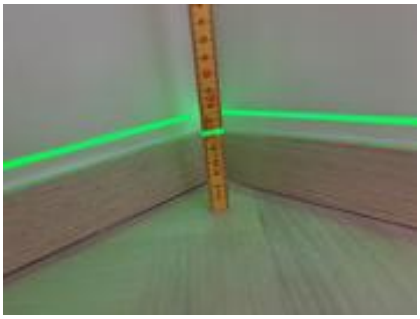
Stue/kjøkken.
4mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





TG 1 Innvendige dører

Leilighetens har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil i taket, samt en tilluftspalte under dørbladet.

ETASJE > BAD

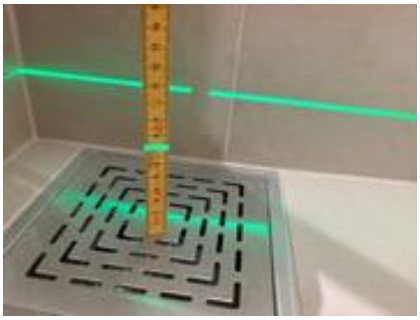
TG 1 Overflater vegger og himling

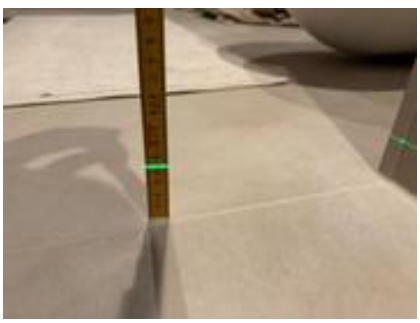
Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53mm.





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har en avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i spalte under dør.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er laminert og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Vestre Aker Elektro AS (v/ Konrad Frandsen). Lagt opp nytt el anlegg i hele leiligheten. Utført januar 2026

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

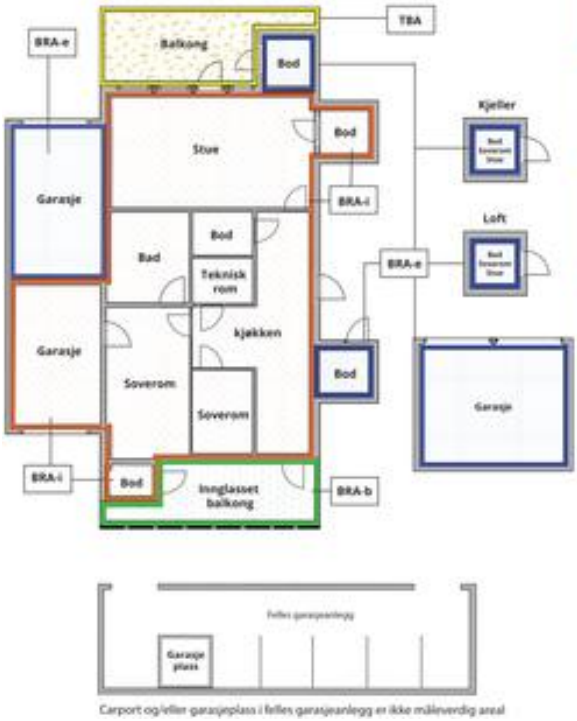
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	5
Kjeller		3		3	
SUM	**56**	**3**			**5**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leilighetens planløsning er annerledes idag enn det den var på byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er nyrenovert i 2025/26, viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	DFF Eiendom AS	Kunde
	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	24		40	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Briskebyveien 48

Hjemmelshaver
Dff Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Briskebyveien 48 0259 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berrum, Marianne C Denstad	9578-5999-4-1170238	2026-01-15 10:37:41

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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0472/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Briskebyveien 48, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
DFF Eiendom AS v/ Marianne Cecilie Denstad Berrum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79686284
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: KK Bygg AS Fullstendig renovering, utført januar 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KK Bygg AS Fullstendig renovering, utført høsten 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KK Bygg AS Fullstendig renovering, utført januar 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Aker Elektro AS (v/ Konrad Frandsen). Lagt opp nytt el anlegg i hele leiligheten. Utført januar 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vestre Aker Elektro AS (v/ Konrad Frandsen).

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

Nei

Eventuell kommentar: i/a

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice AS Lagt nytt røropplegg/avløp til dusj, toalett, vaskemaskin og vask på bad, samt nytt røropplegg/avløp på kjøkken. Det er lagt opp sanipex (rør i rør system) i hele leiligheten.

---

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: Øvrig renovering av leiligheten er utført av Bygg og Vedlikehold Sør AS (v/Dennis Friis)

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fullstendig renovert januar 2026

---

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: i/a

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ref tilstandsrapport. Noe skjevt gulv i gang (2 mm utenfor standard godkjenning)

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra godkjent takstmann (Torstein Amundsen). Utført medio januar 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0472/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berrum, Marianne C Denstad	**2026-01-15**

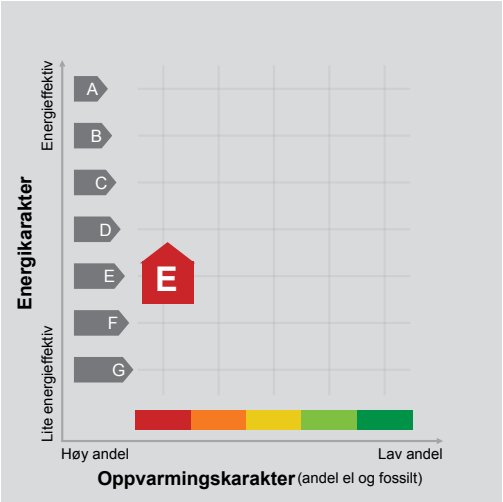
Identifikasjon

bankID Berrum, Marianne C Denstad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Briskebyveien 48
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654308
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-121731
Dato	16.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0472/25 . Vår ref.: 1460-1-501 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Briskebyveien 48
Organisasjonsnr:	976533453
Seksjonseier:	DFF Eiendom AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	501
Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Seksjonsnummer:	40
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: 7 986,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Seksjonsutgifter	7 107,00	
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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 406,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	46 416,-
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 Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

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.
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 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
18. juni 2025 kl. 17:30, Krypten, Uranienborg kirke (inng. Skovveien) .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

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 Mossige i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS foreslått. Protokollvitner blir foreslått på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1460 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1460 SE Briskebyveien 48.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 174.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 174.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ulf Hordvik

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

- Torstein Stormoen
- Tove Lillevik

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

- Amalie Hunsbedt

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder
Ulf Hordvik
2024 – 2025

Styremedlem
Tove Lillevik
2023 - 2025

Styremedlem
Torstein Stormoen
2024 - 2025

Varamedlem
Amaile Hunsbedt
2024 - 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 organisasjons-nummer 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 Miglena Todorova.

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 103 henvendelser om oppladning av vaskekort i 2024. 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 brebånd med 30 Mbps med trådls router samt en grunnpakke med TV-kanaler og poeng for individuelt valg.

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 2024:

Manglende varmtvann

Gården har felles varmtvann. Våren 2024 hadde vi lekkasje på rør i berederrommet, samt defekt sirkulasjonspumpe. Dette medførte manglende varmtvann i gården. Rørlegger vi engasjerte brukte uforholdsmessig mye tid og det var mye frem og tilbake før systemet igjen fungerte tilfredsstillende. Slike systemer er mer komplekse enn en i utgangspunktet tror.

Asfaltering felles adkomstvei

Felles adkomstvei var i temmelig dårlig forfatning. Etter iherdig møtevirksomhet i Veilaget, ble det enighet om asfaltering hvor alle eiendommene bidro. Det ble innhenter flere tilbud på arbeidet som ble utført midt i desember. Det ble anlagt to mindre fartshumper på hver side av inngang til Briskebyveien 52.

Heis

For heis har vi vedlikehold fra heisleverandør Kone AS. Det har blitt utført noen små justeringer, men i det store og hele har heisanlegget fungert fint gjennom året.

Kjeller og garasje

Avtrekksvifter for ventilasjon i boder og garasje har blitt reparert. Det har blitt utført lekkasjesøk og utbedring med tetting av diverse vannlekkasjer gjennom garasjetaket. Det er også vært en utskifting av defekte og gamle lysarmaturer til moderne LED belysning.

Vaskeriet

Nye lysarmaturer for LED er montert.

Sykkelboden

Dette rommet har også fått nytt kraftig LED lys, og rommet oppleves mer innbydende enn tidligere.

Låsesylinder hoveddør

Vi har hatt flere tilfeller hvor nøkkel har satt seg fast i lås hoveddør. I forbindelse med dette har vi sett enkelte nøkler som har vært meget slitte, og kunne egne seg best for å byttes ut, og vi har sett piratkopierte nøkler. Slike skal ikke brukes. For å hindre slitasje på både nøkkel og sylinder skal døra åpnes med håndtaket.

NB! Døra må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen!

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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 683 992	1 683 992	1 684 000	1 684 000
Andre inntekter	3	670 876	1 940 946	0	670 876
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 354 868**	**3 652 138**	**1 684 000**	**2 354 876**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 534	-24 534	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-174 000	-174 000	-174 000	-1 000
Revisjonshonorar	6	-6 988	-8 317	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-104 035	-98 800	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-11 832	-60 531	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-324 423	-2 164 619	-385 000	-392 000
Forsikringer		-232 813	-211 595	-212 000	-254 000
Kommunale avgifter	9	-364 254	-331 951	-403 000	-448 000
Energi/fyring		-314 758	-376 800	-614 350	-614 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 332	-197 983	-197 983	-206 000
Andre driftskostnader	10	-154 226	-161 000	-175 100	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 920 195**	**-3 810 131**	**-2 319 433**	**-2 258 000**
DRIFTSRESULTAT		**434 674**	**-157 992**	**-635 433**	**96 876**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 135	47 839	0	0
Finanskostnader	12	-61	-220	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**55 074**	**47 618**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**489 748**	**-110 374**	**-635 433**	**96 876**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		489 748	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-110 374		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 383	0
Forskuddsbetalte kostnader		294 113	60 262
Andre kortsiktige fordringer	13	500 872	428 958
Driftskonto OBOS-banken		430 389	336 536
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67 020	0
Sparekonto OBOS-banken		799 756	771 859
SUM OMLØPSMIDLER		**2 099 533**	**1 597 615**
SUM EIENDELER		**2 099 533**	**1 597 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital bolig		1 031 756	937 505
Udekket tap garasje		-108 150	-176 425
Opptjent egenkapital næring		895 947	568 726
SUM EGENKAPITAL		**1 819 553**	**1 329 806**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 553	59 371
Leverandørgjeld		72 104	37 787
Skyldige offentlige avgifter	14	94 797	3 384
Annen kortsiktig gjeld	15	49 526	167 267
SUM KORTSIKTIG GJELD		**279 980**	**267 809**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 099 533**	**1 597 615**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.05.2025
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.

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

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	306 298
Telenor, antenneleie	110 312
ICE, antenneleie	90 225
Vaskeriinntekter	23 300
Tilbakeføring 2022 avregning næring	140 741
SUM ANDRE INNTEKTER	**670 876**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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 2023/2024, og er på kr 174 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 832
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 832**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 666
Drift/vedlikehold VVS	-99 214
Drift/vedlikehold elektro	-6 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-324 423**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 501
Renovasjonsavgift	-201 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-364 254**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Vaktmestertjenester	-64 313
Renhold ved firmaer	-81 270
Andre fremmede tjenester	-1 005
Trykksaker	-90
Andre kostnader tillitsvalgte	-550
Porto	-157
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-154 226**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 897
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 456
Andre renteinntekter	411
SUM FINANSINNTEKTER	**55 135**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-61
SUM FINANSKOSTNADER	**-61**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elkraft, åsroppgjør 2024	99 796
ICE og Telenor antenneleie 2023 og 2024	401 076
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**500 872**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-67 020
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 777
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-94 797**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar	-47 000
Annen kortsiktig gjeld	-2 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-49 526**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Briskebyveien 48

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 683 992	1 684 000	8	0 %
Andre inntekter	670 876	0	-670 876	100 %
Sum driftsinntekter	**2 354 868**	**1 684 000**	**-670 868**	**-40 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-24 534	-25 000	-466	2 %
Styrehonorar	-174 000	-174 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 988	-11 000	-4 012	36 %
Forretningsførerhonorar	-104 035	-102 000	2 035	-2 %
Konsulenthonorar	-11 832	-20 000	-8 168	41 %
Drift og vedlikehold	-324 423	-385 000	-60 577	16 %
Forsikringer	-232 813	-212 000	20 813	-10 %
Kommunale avgifter	-364 254	-403 000	-38 746	10 %
Energi/fyring	-314 758	-614 350	-299 592	49 %
TV-anlegg/bredbånd	-208 332	-197 983	10 349	-5 %
Andre driftskostnader	-154 226	-175 100	-20 874	12 %
Sum driftskostnader	**-1 920 195**	**-2 319 433**	**-399 238**	**17 %**
Driftsresultat	**434 674**	**-635 433**	**-1 070 107**	**168 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	55 135	0	-55 135	100 %
Finanskostnader	-61	0	61	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**55 074**	**0**	**-55 074**	**100 %**
Årsresultat	**489 748**	**-635 433**	**-1 125 181**	**177 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AE8IA-KIPDB-Q308N-W7N8S-NHODZ-Z4SZC

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

Organisasjonsnummer: 976533453
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 17:30, Krypten, Uranienborg kirke (inng. Skovveien) .

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 Mossige i OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS foreslått. Protokollvitner blir foreslått på årsmøte.

✓ **Vedtatt. Torstein Stormoen og Ulf Hordvik ble protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 174.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 174.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ulf Hordvik

Følgende stilte til valg:
Ulf Hordvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tove Lillevik
Torstein Stormoen

Følgende stilte til valg:
Tove Lillevik
Torstein Stormoen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amalie Hunsbedt

Følgende stilte til valg:
Amalie Hunsbedt

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

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.

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

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

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.

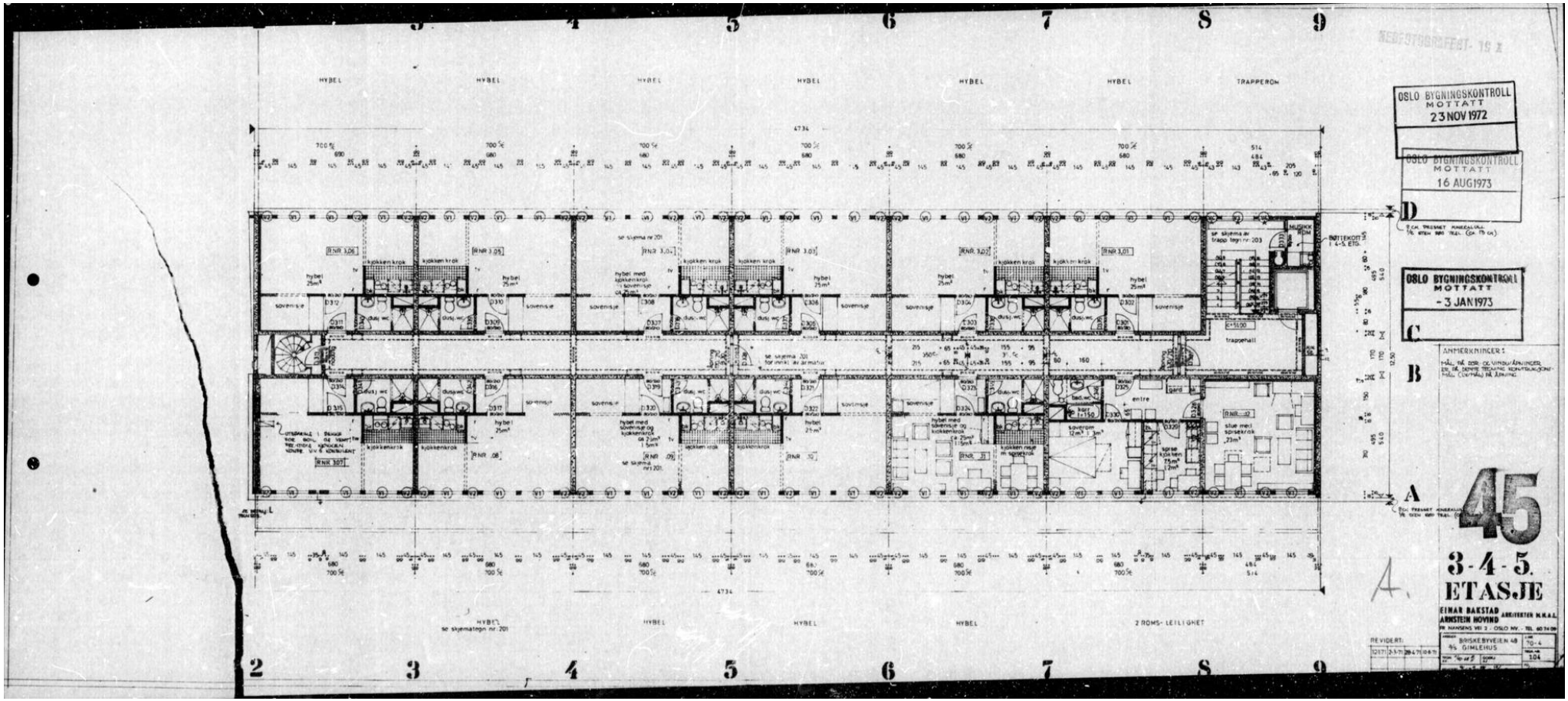
Klagefristen er tre uker

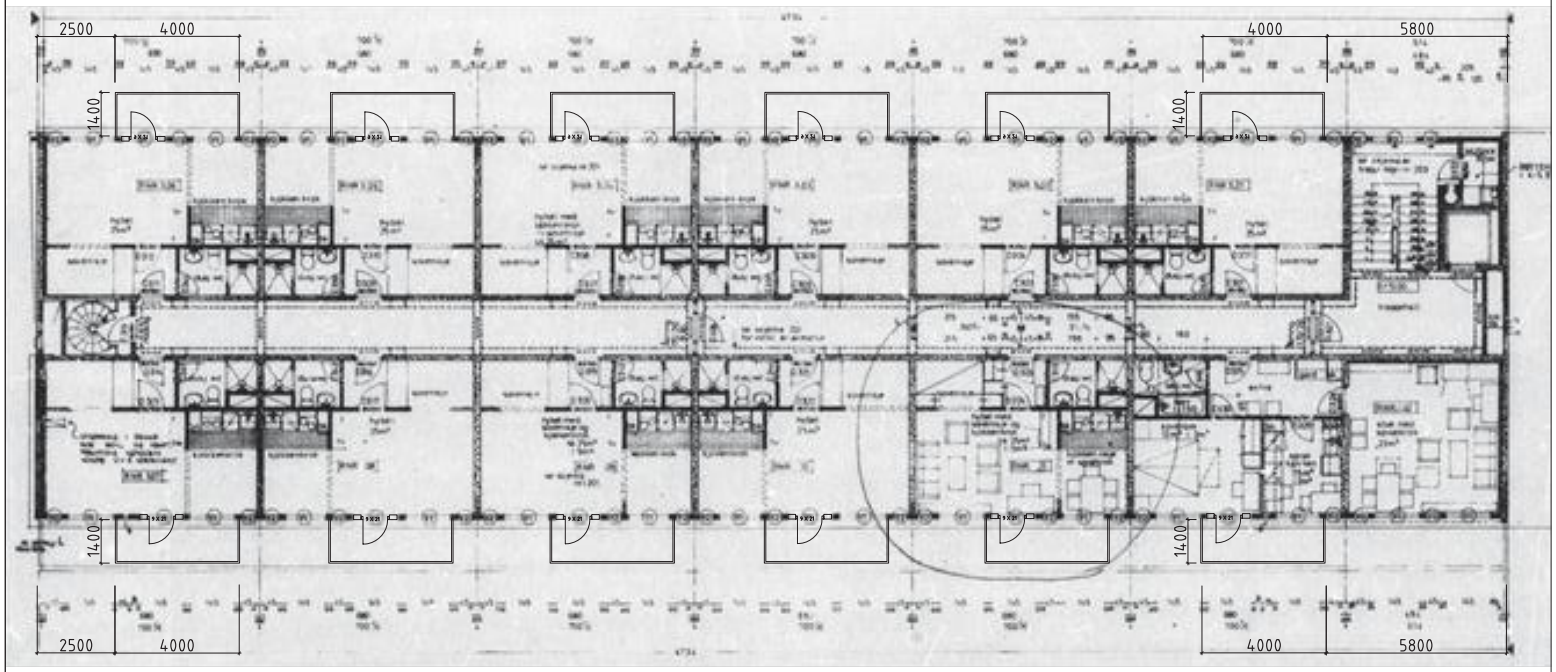
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 NOV 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 AUG 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 JAN 1973
ANMERKNINGER:
45
3-4-5.
ETASJE
EINAR BAKSTAD
ARNSTEIN HOVIND
BRISKEBYVEIEN 48
GIMLEHUS
HYBEL
TRAPPEROM
2 ROMS- LEILIGHET



E 3 rev. A

HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A000

Tegn.nr.	A1005	Rev.	A
Tittel	PLAN 5. ETASJE		

Rev.				
A	MÅLSETTING			
	NN	MS	NN	20.02.19
Rev.	PRO	Tegn.	KPR	Dato

SØK

A	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS:	23327200 / 23327299
I	- -	
BL	- -	
B	- -	
E	- -	
V	- -	

REMA 1000

BRISKEBYVEIEN 48
213 / 24

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

PLAN 5. ETASJE

PRO	Tegn.	KPR	
	MS	MS	NN
Saksnr.	Mål	Dato	
6220-00	1:150 / A3	13.02.19	
Fil:	Tegn.nr.	Rev.	
G:\0000\~.DWG	A1005	A	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

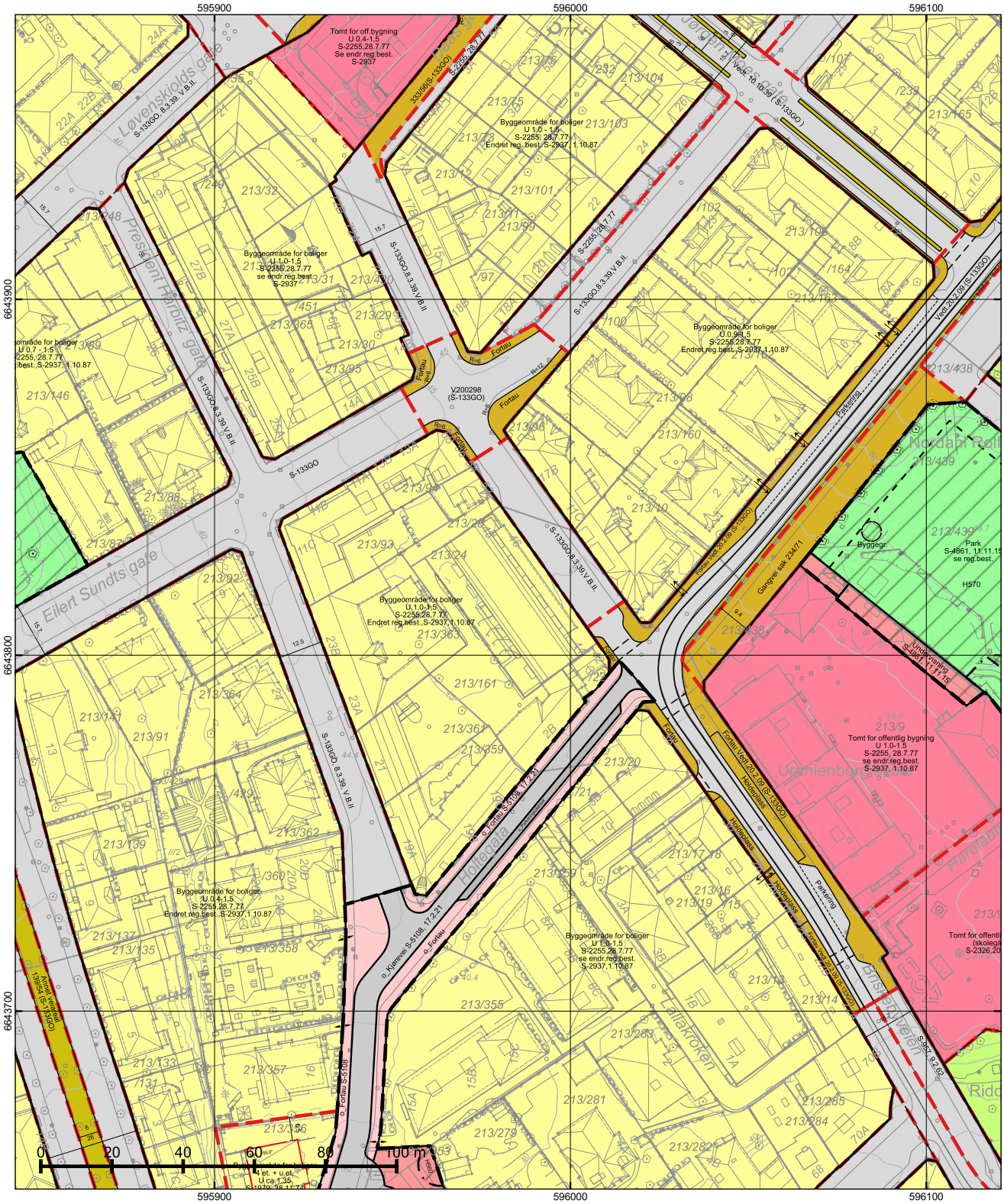
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151598/ 86524876
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: 13.01.2026
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.

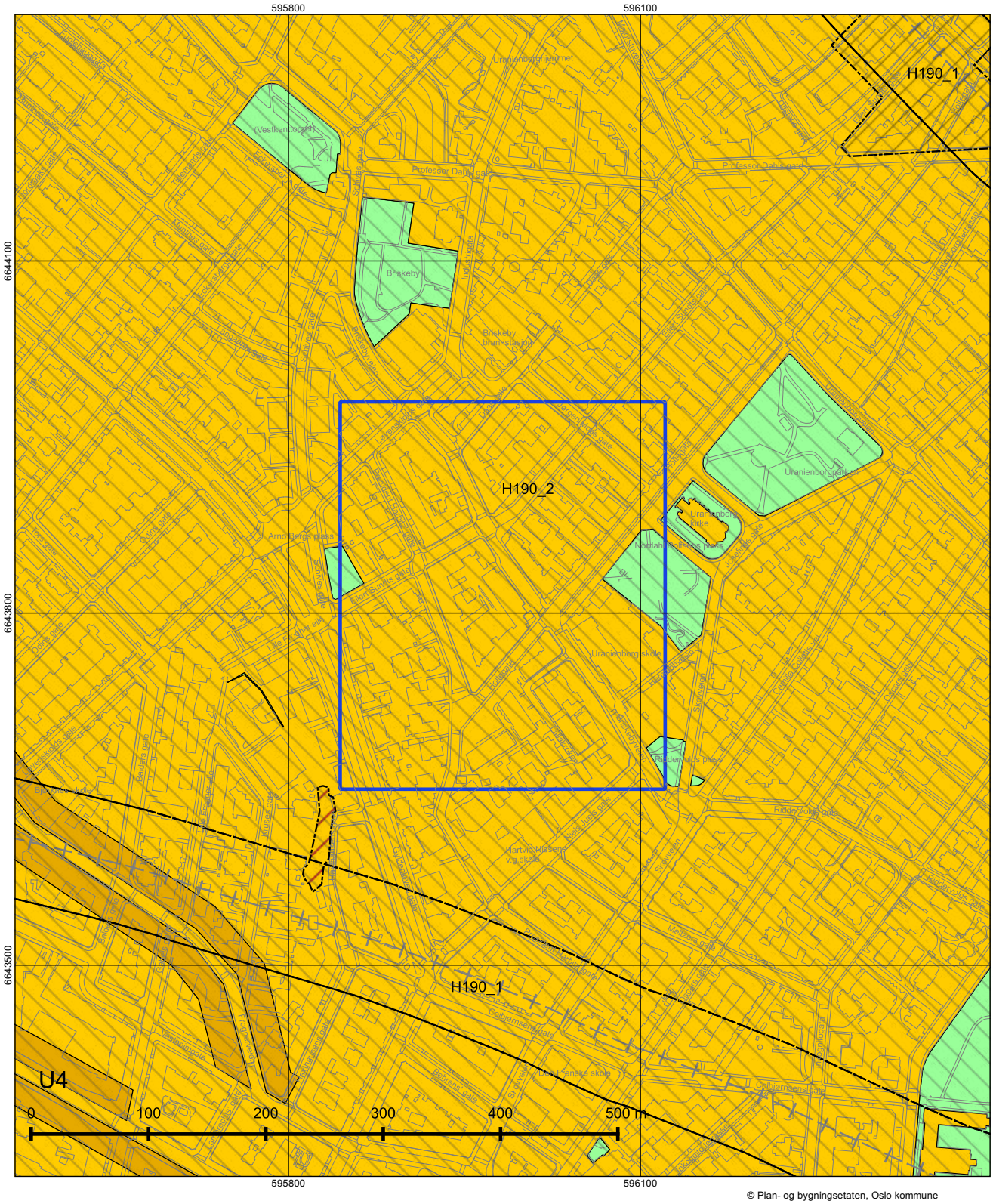
PlottID/Best.nr: 151598/ 86524876
Deres ref.:
Adresse: Briskebyveien 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/24

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: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151598/86524876
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

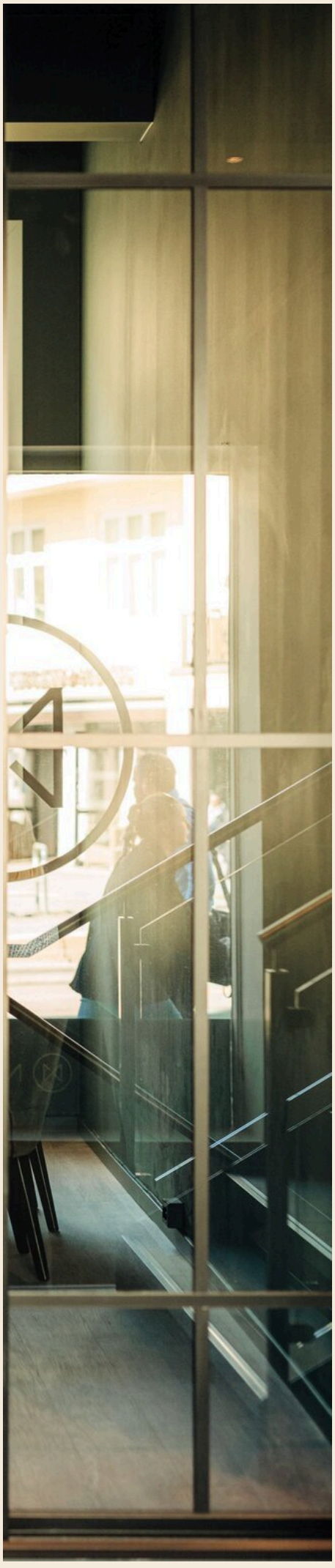


Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

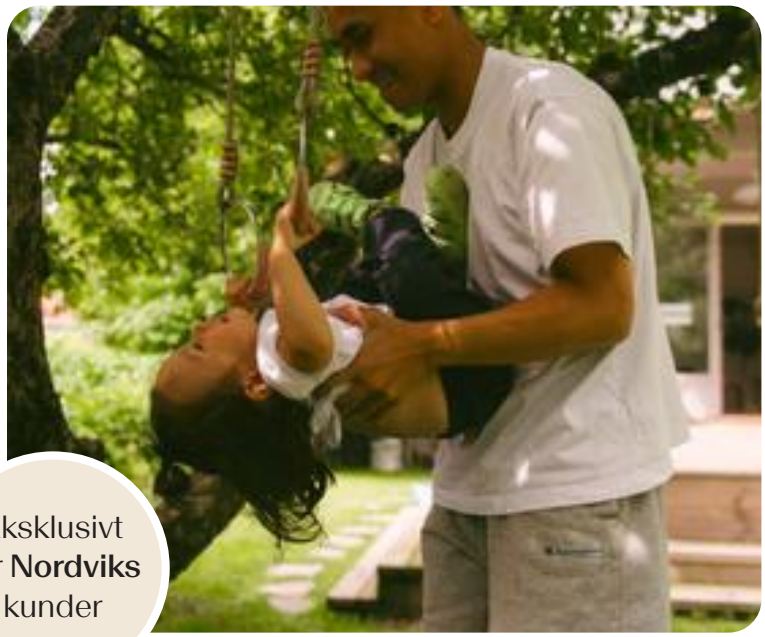


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 36-0472/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Briskebyveien 48 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 24, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489