



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Briskebyveien 72 B, 0259 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 213, bnr. 31, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 16592-1892

Eiendomsverdi ref nr: RA1254

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedopdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere.

Leiligheten er ombygget og nyinnredet i 2019 med nye overflater, bad, kjøkken, rør, elektrisk, vinduer, dører m.m. Det er fremvist dokumentasjon på el og rørarbeider.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass med støydempende egenskaper iflg. eier. Vinduene er levert fra Løken Trevarer. Malt profilert entrédør i original stil i B30 (brannør). Opplyst 33 Db lyddemping. Påkostede dører fra Jømna med høyde 230 cm. 55 mm tykkelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av vinyl. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle vegger er utlektet, isolert og bygget opp med OSB plater trefiberplater samt gips. Himlinger har 3 lag gips og lydhimling. Utvidet belisting. Bildeskiner. Tilleggsinfo på gulv: Gulvene er LVT-gulv fra Nordanger gulv. Hellimt vinylgulv med staver i 3 mm tykkelse. Noe som gir lang levetid. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Avrettede gulv iflg. mottatte opplysninger på befaring. Målt vilkårlig +/- 9 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på et soveromsgulv. Innvendig har boligen malte speildører med løftehengsler. Ekstra høyde 220 cm på soveromsdører. Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2019 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet har banemembran (fra Torgersen & Høgseth), Wedi-baderoms plater, smøremembran og er trykktestet.

Rørlegger: TM-Rør, Tommy.

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot hovedsluk er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Fall mot hjelpesluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Nedfelt dusjsone.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Det bemerkes skruer til klemring er dels tildekket. Usentrert sluk.

Baderommet fra 2019 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Villavent avtrekksmotor bak luke i vegg foran toalettrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Strøm og rør i kjøkkenvegg. Ikke forsvarlig og borre i kjøkkenveggen mot dusjsone.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 2019 av merke Tvis har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpekompositt. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vanns toppsystem og komfyrvakt.

Glass på vegg over kjøkkenbenk samt belysning.

Speilvegg.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom fra 2019 med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i toalettromsvegg med stoppekraner. Kontrollert av rørlegger.

Det er avløpsrør av støpejern. Opplyst MA rør.

Det er mekanisk avtrekk. Villavent avtrekksmotor bak luke i vegg foran toalettrom.

Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Varmtvannstanken med heat injection er 110 ltr fra 2019. Plassert i kjøkkenskap.

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Varmekabler. Downlights.

Lysskinne i stuedel.

Automatsikringer med skap i entre.

Samsvarserklæring er forelagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker av nyere dato.

Røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Radonduk i bunn/kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

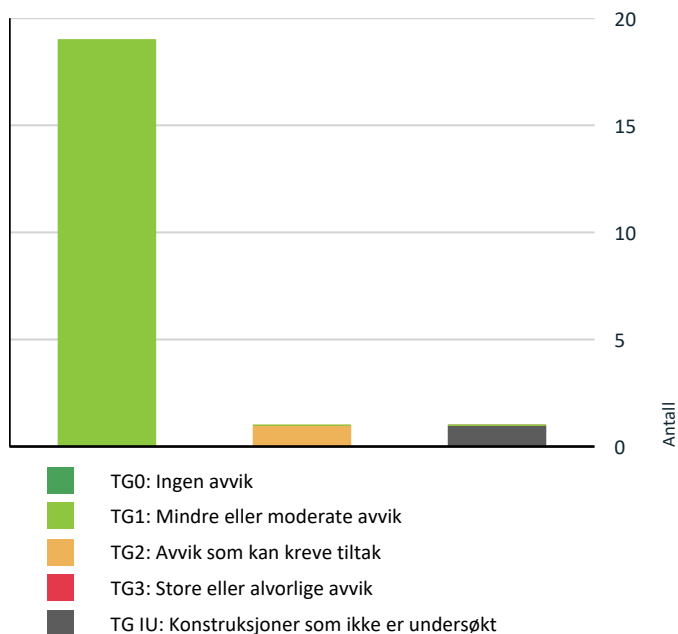
Ombygget fra opprinnelig løsning.

Stemmer med seksjonsbegjæring datert 01.07.2024. Mindre endring av vegg mellom toalett og baderom.

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > [Tilleggende konstruksjoner](#) [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Spesialrom](#) > 3. Etasje > Toalettrom > [Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1897

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Ombygning og nyinnredning.
2019	Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass med støydempende egenskaper iflg. eier. Vinduene er levert fra Løken Trevare.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt profilert entrédør i original stil i B30 (brannør). Opplyst 33 Db lydemping. Påkostede dører fra Jømna med høyde 230 cm. 55 mm tykkelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Klassifisert entredør

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av vinyl. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Alle vegger er utlektet, isolert og bygget opp med OSB plater trefiberplater samt gips.

Himlinger har 3 lag gips og lydhimling.

Utvidet belisting. Bildeskinner.

Tilleggsinfo på gulv:

Gulvene er LVT-gulv fra Nordanger gulv. Hellimt vinylgulv med staver i 3 mm tykkelse. Noe som gir lang levetid.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avrettede gulv iflg. mottatte opplysninger på befaring.

Målt vilkårlig +/- 9 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på et soveromsgulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte speildører med løftehengsler. Ekstra høyde 220 cm på soveromdører.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet har banemembran (fra Torgersen & Høgseth), Wedi- baderoms plater, smøremembran og er trykktestet.

Rørlegger: TM-Rør, Tommy.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hovedsluk er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm. Fall mot hjelpesluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Nedfelt dusjsone.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Det bemerkes skruer til klemring er dels tildekket. Usentrert sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l



Hjelpe-sluk under servantskap



Hovedsluk i dusj

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2019 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Villavent avtrekksmotor bak luke i vegg foran toalettrom.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

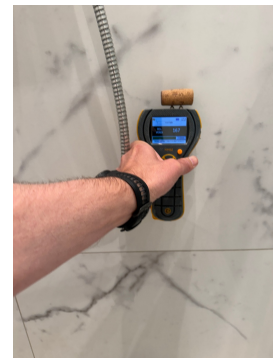
Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Strøm og rør i kjøkkenvegg. Ikke forsvarlig og borre i kjøkkenveggen mot dusjsone.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger



Ikke forsvarlig og borre i kjøkkenvegg

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2019 av merke Tvis har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpekompisitt. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Glass på vegg over kjøkkenbenk samt belysning. Speilvegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom fra 2019 med vegghengt toalett og servant.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

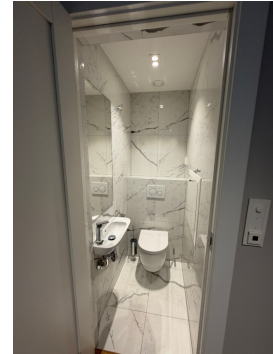
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Hullyd/bom i 2-3 gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



Hullyd/bom i 2-3 gulvfliser.

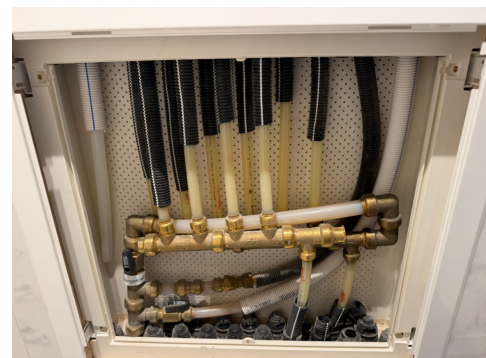
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i toalettromsvegg med stoppekraner. Kontrollert av rørlegger.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Rørskap i vegg på toalettrom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Opplyst MA rør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

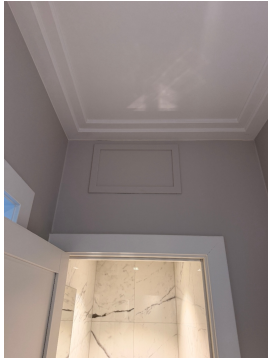
Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Villavent avtrekksmotor bak luke i vegg foran toalettrom.

Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Villavent avtrekksmotor bak luke i vegg foran toalettrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken med heat injection er 110 ltr fra 2019. Plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereder i kjøkkenbenk med heat injection.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Varmekabler. Downlights. Lysskinne i stuedel.



Innlagt fiber iflg. eier

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i entre.
Samsvarserklæring er forelagt.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019 Dokumentasjon fremlagt i elskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

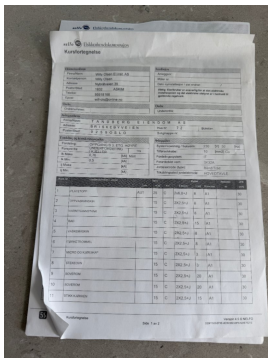
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.



Elskap, plassert i entre.



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Beskrivelse

6 kg brannslukker av nyere dato.
Røykvarslere.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Radonduk i bunn/kjeller.



6 kg brannslukker på kjøkken



Helse, miljø og sikkerhet

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

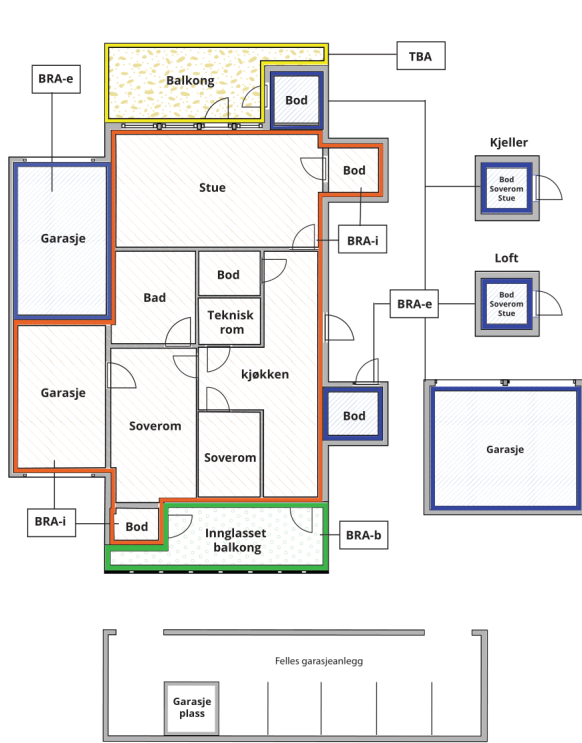
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	79			79	
Kjeller		5		5	
SUM	79	5			
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 285 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 5 kvm. Mrk. 8.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Stemmer med seksjonsbegjæring datert 01.07.2024. Mindre endring av vegg mellom toalett og badrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Hanne Øveråsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	31		11	594.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Briskebyveien 72 B

Hjemmelshaver

Briskebyveien 72 AS

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Briskebyveien 72

Eierandel

88 / 1280

Forretningsfører

Internt

Organisasjonsnr

936161502

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Opplyst av selger:

Dokumentasjon på rør og elarbeider mottatt.

Oppg. B. H0302, seksjons nr. 11

Totalt oppgradert i 2019 med:

Nye vinduer, nye inne dører og ny (B30) inngangsdør.

Brannisolert tak, vegger, gulv avrettet.

Nye rør for vann og avløp,

Nytt elektrisk anlegg.

Brannvarslings anlegg.

Nytt kjøkken og bad.

Badet har banemembran (Torgersen & Høgseth), Wedi- baderoms plater, smøremembran og er trykktestet.

Rørlegger: TM-Rør, Tommy.

Elektriker: Willy Olsen Elektriker.

Snekker: Simen Risborg.

Annet:

Det er lagt ned nye avløpsrør i kjeller.

Det er lagt ned Radon sperre i kjeller.

Alle gulv er støpt på nytt.

Vinduer i leiligheten er energi glass, støydempende. Vinduene er levert fra Løken Treware.

Alle vegger er utlektet, isolert og bygget opp med OSB plater trefiberplater samt gips.

Himlinger har 3 lag gips og lydhimling.

Villavent avtrekksventilasjon.

Bakgården er oppgradert.

Gravd ned ny kum i bakgård.

Nye avløp fra nedløp.

Med varmekabler.

Støpt nye dekker hvor det er lagt ned varmekabler til hele bakgård.

Montert sykkel stativer.

Søppel plating med varmekabler.

Laget nye vinduskasser til kjeller i betong med avløp.

Ny gressplen, opparbeidet bakgård med nye planter, tuja hekk og barlind hekk.

Nye lysstolper, led vegg belysning.

Portrom lagt nytt dekke fra Acrylicom.

Brannisolert tak i portrom, pluss nedsenket 10cm for etterisolering.

Ny stukkatur og rosetter.

Dokumentasjon på Radon plast som ble lagt i kjeller vil fremskaffes.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	8548			
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Hanne Øverås	12.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.10.2020	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg.	Gjennomgått		Nei
Tegninger byggesøknad	06.03.2025	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.10.2020	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg.	Gjennomgått		Nei
Seksjonsbegjæring	30.06.2024	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-W. Olsen El Inst AS	18.12.2019	Lagt opp nytt elanlegg i leilighet. Lagt varmekabel i gang, wc, stue/kjøkken og bad. Montert downlights i gang, wc, stue/kjøkken og bad. Montert sidebyside skap med 12 kurser.	Gjennomgått		Nei
Protan AS	11.11.2019	Kontrollskjema baderomsgulv membran med tekst og bilder.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA1254>

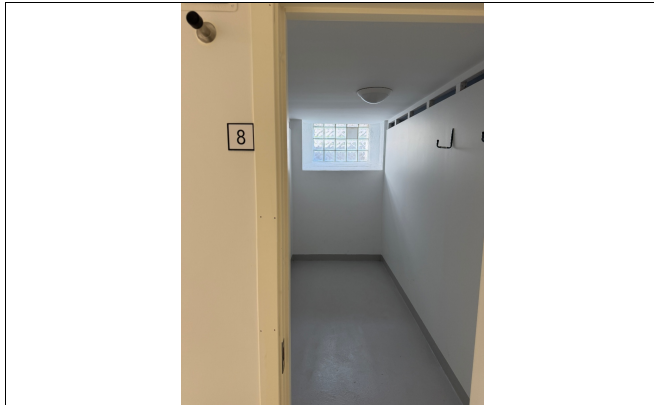
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 5 kvm. Mrk. 8.

Mekleriet Frogner AS
NO 924 606 134 MVA
Kristinelundveien 2, 0268 OSLO

Tandberg Eiendom AS

Besøksadresse: Kristinelundveien 2
Tlf: +47 22 12 06 62
E-post: post.oslo@mekleriet.no

Vårt oppdrag: 4260286

/ 11.05.2026

INNHEMING AV INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse: Briskebyveien 72 B, 0259 gnr. 213, bnr. 31, snr. 11 i Oslo kommune
Hjemmelshaver(e): Briskebyveien 72 AS
Sameie: Sameiet Briskebyveien 72 org nr 936 161 502

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**
- **Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet**
- **Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet**

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Vennlig hilsen

Mekleriet

Regine Borlaug
Eiendomsmegler | Siviløkonom
+47 95 88 96 59 | rb@mekleriet.no

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Adresse: Briskebyveien 72 B, 0259 OSLO

Matrikkel: gnr. 213, bnr. 31, snr. 11 i Oslo

Vårt oppdrag: 4260286

Fellesutgifter
Fellesutgifter kr/mnd: <u>4737,34</u>
Fellesutgifter inkluderer: <u>TV, bredbånd, forsikring, brannalarm, vaktmester, kommunale avgifter, strøm fellesareal</u>
Uoppgjorte krav er per idag kr: <u>0,-</u>

Har sameiet fellesgjeld? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Sameie sin totale fellesgjeld er pr: _____			kr: _____		
Seksjonens andel av fellesgjelden er pr: _____			kr: _____		
Långiver:	Total saldo:	Utbetalt dato:	Innfrielsesdato:	Avdrag betales fra:	Rentesats:
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:					
Renteutgifter:		Avdrag:		Driftsutgifter:	
Besvares dersom lånet pr d.d. er avdragsfritt				Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode kr: _____	
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.					

Bygningsforsikring	
Selskap: <u>Gjensidige</u>	Polise nr.: <u>85481921</u>

Formue	
Andel formue kr	<u>0</u> pr.
Total formue kr	<u>0</u> pr.

Andre opplysninger:
Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider e.l.:
Eventuell annen vesentlig informasjon:

Parkering:
Følger det parkeringsplass med leiligheten? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei / Plass nr:

Særskilte forhold:	
Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er dyrehold tillatt ?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Krever styregodkjenning

Gebyrer:	
Eierskiftegebyr	Kr _____
Innhenting av opplysninger	Kr _____
Evt. andre gebyrer	Kr _____
Vil vi få oversendt faktura på gebyret ?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei - kontonummer for overføring oppgitt under
Kontonummer for gebyrer:	

Informasjon om sameiet:	
Sameiets navn: <i>Samieit Brisebyen 72</i>	Styreleder: <i>Øistein Winje</i>
Adr: <i> </i>	Tlf: <i>91529049</i> E-post: <i>oeiwin@me.com</i>

Vedlegg – vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes (sett kryss):

<input checked="" type="checkbox"/> Vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Budsjett for inneværende år
Husordensregler	Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier
Regler vedrørende husdyrhold	Ligningsoppgave
Siste års regnskap med årsberetning	
Referat fra siste årsmøte	Annet:

Dato og sted: 11 / 5 - 2024

Jannethansen

VEDTEKTER

for

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 72

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet i 2024.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

- (1) Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Briskebyveien 72 («**Sameiet**»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 24.03.2025.

1.2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av 11 boligseksjoner (heretter «**Bolig**» eller «**Boligseksjonene**») og 4 næringsseksjoner (heretter «**Næring**» eller «**Næringsseksjonene**») på eiendommen gnr. 213, bnr. 31 i Oslo kommune («**Eiendommen**»).
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet og fremgår av **Vedlegg 1**.

2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én Boligseksjon:
- a) staten,
 - b) fylkeskommuner,
 - c) kommuner,
 - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
 - e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
 - f) fylkeskommune eller kommune selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr som dekker de faktiske kostnadene knyttet til eierskiftet.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. For god ordens skyld presiseres det at sykkelrom/adkomst kjelleretasje i plan 1, i tråd med seksjoneringstegninger anses som fellesareal.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsdel til den enkelte bruksenhet uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet og med lovbestemt flertallskrav.

Dette gjelder blant annet tiltak som:

- a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- b) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende.

Næringsseksjonen kan uten hinder av ovennevnte beslutte oppsetting av skilter knyttet til virksomheten i næringslokalene samt eventuell sol- og vindavskjerming for næringslokalene, jf. punkt 7 nedenfor.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel til den enkelte Boligseksjon.

- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor i (4) 1. og 2. kulepunkt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (7) Boligseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:
 - a) Fasader f.o.m 2. t.o.m. 4. etasje. Likevel slik at innglassering av balkonger krever beslutning av årsmøte med 2/3 flertall.

- b) Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

Næringsseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- a) Egne fasader i 1. etasje.
- b) Areal foran næringslokalene ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.
- c) Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Næringsseksjonene.

Næringsseksjonene beslutter de til enhver tid gjeldende åpningstider for næringslokalene samt faktisk bruk/type virksomhet i næringslokalene.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra rettighetshaver/de seksjonseiere som er direkte berørt.

3.2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne eller andre brukere av Eiendommen.

4 Utbyggingsrett

- (1) Tandberg Eiendom AS (org.nr. 955 287 614), eller den Tandberg Eiendom AS utpeker og heretter kalt «utbygger», har en evigvarende rett til utbygging av loftsarealet i femte etasje på eiendommen gnr. 213 bnr. 31 i Oslo kommune («eiendommen»). Denne erklæringen gir en rett, men ikke plikt, til å transformere loftsarealet til boligformål. Dersom det er nødvendig for å få en best mulig utnyttelse av loftsarealet, inkluderer rettigheten å opprette nye seksjoner, tilleggsdeler og fellesarealer på eiendommen. Det skal ikke betales vederlag til eier/seksjonseiere, men kostnadene til utbyggingen bæres av rettighetshaver/utbygger alene.
- (2) Det presiseres at utbygger alene er ansvarlig for kostnadene ved utbyggingen som er beskrevet i dette punkt 4, herunder også dekning av direkte kostnader og økonomisk tap for sameiet som er direkte forårsaket av utbyggers utbygging av loftet.
- (3) Retten omfatter alle arbeider og tiltak som er nødvendige for å etablere nye etasjer/seksjoner, herunder (men ikke begrenset til) å gjøre inngrep i sameiets bygningsmasse, fremføring av strøm, vann og annen infrastruktur, endring/ombygging av fellesarealer og inngåelse av nødvendige avtaler med naboer og andre. Utbygger skal ha adgang til å vederlagsfritt disponere nødvendig areal for stillas, rigg, oppbevaring og bruk av alt nødvendig utstyr, materiell og maskiner på eiendommen. Sameiet plikter å sørge for vann og strøm til byggeplassen, som faktureres utbygger etter forbruk. Utbygger skal tilstrebe at arbeidene utføres på en slik måte at sameiet ikke påføres økte driftskostnader så langt det lar seg gjøre.
- (4) Utbygger er ansvarlig for å innhente alle offentligrettslige tillatelser for påbyggingen, og skal sørge for nødvendig reseksjonering. Utbygger skal bære alle kostnader

relatert til utbyggingen, herunder kostnader til konsulenter, søknadsprosesser, reseksjonering, tinglysing, dokumentavgift og andre kostnader.

- (5) Utbygger skal tilstrebe å organisere og utføre arbeidene på en slik måte at det medfører færrest mulig ulemper for sameiet. Sameiet/seksjonseierne må likevel akseptere å bli påført ulemper under en byggeperiode, herunder manglende tilgang til takarealer og manglende eller begrenset tilgang til andre arealer, byggestøy, midlertidig stenging av vann og utkobling av strøm mv. Det kan ikke rettes krav mot utbygger for slike ulemper, eller for påbyggingen for øvrig. Utbygger har likevel ansvar og bærer risikoen for alle skader som påføres sameiets eiendom, og for eventuelle direkte økonomiske tap sameiet/seksjonseiere påføres ved utbyggingen.
- (6) Sameiet/seksjonseiere kan ikke motsette seg en utbygging i henhold til denne rettigheten, eller at det etableres nye seksjoner i sameiet og gjøres endringer i sameiebrøken. Sameiet/seksjonseiere plikter også å medvirke til at utbyggingen kan gjennomføres uten unødig opphold. Dette omfatter blant annet å stemme for nødvendige vedtak i årsmøte, signere søknadspapirer, fullmakter og andre nødvendige dokumenter. Plikten til å medvirke omfatter også medvirkning til reseksjoneringer som må skje som følge av påbyggingen. Sameiet/seksjonseierne plikter også å gi tilgang til fellesarealer og seksjoner dersom det er nødvendig for å få utført arbeider som nevnt ovenfor, eller påbyggingsarbeidene for øvrig.
- (7) Når utbyggingen er gjennomført og brukstillatelse foreligger, overtar sameiet eierskap til og risikoen for nye fellesarealer som opprettes. Det skal i den forbindelse avholdes en overtakelsesforretning.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i (2), men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til Bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks.

punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Ved vedlikehold og utskiftninger av vann og avløp, samt el-installasjoner, inne i den enkelte seksjon, plikter den enkelte seksjonseieren å benytte godkjente og fagkyndige leverandører. Arbeidet skal foretas på alminnelig god håndverksmessig måte.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Seksjonseier skal straks iverksette tiltak for å bekjempe skadedyrproblematikk, og plikter å benytte profesjonell hjelp om nødvendig. Ved mistanke om veggdyr skal profesjonell hjelp oppsøkes av seksjonseier i alle tilfeller.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører Sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til Bolig.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til Bolig eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (4) Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et Sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Næringsseksjonenes særskilte plikter

- (1) Eierne av næringsseksjonene plikter å holde arealet på bakkeplan ut mot gaten fri for snø. Denne plikten omfatter også nødvendig strøing av arealene.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

- (1) Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
- (3) Eventuelle faste kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel per tilknyttet boligseksjon.
- (4) Trappevask bekostes av boligseksjonene alene.
- (5) Inntil seksjon nr. 3 og 4 tas i bruk for utleie som næringsseksjoner eller omgjøres til boligseksjoner og er godkjent av bygningsmyndighetene for bruk, skal seksjon nr. 3 og 4 ikke belastes andel av felleskostnader.

6.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet vil variere mellom Boligseksjonene basert på sameiebrøk.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

- (1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1 Mislighold

- (1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- (1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret-Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Sameiet skal tilstrebe at både Boligseksjonene og Næringsseksjonene er representert i sameiets styre.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Dersom styret består av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene, skal det alltid skal være styremedlemmer fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene til stede. Ved fravær fra enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonene i et slikt tilfelle skal beslutning i den konkrete sak utsettes til påfølgende styremøte hvor kravet til begges tilstedeværelse ikke gjelder tilsvarende. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal 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.

9.3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer
 - d) behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en Boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I sameiermøtet har eierne av Boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har Bolig 11 stemmer. Eierne av Næringsseksjonene har totalt 5 stemmer. Fordeling av stemmeretten mellom de ulike Næringsseksjonene fremgår av **vedlegg 1**. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på sameiebrøken avrundet til hele tall.
- (2) Saker som angår og involverer Boligseksjonene og ikke berører Næringsseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene.
- (3) Saker som angår og involverer Næringsseksjonene og ikke berører Boligseksjonene, avgjøres av Næringsseksjonene alene.
- (4) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle Sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd,
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1)** Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2)** Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1)** Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
 - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen
 - b) oppløsning av Sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

- (1)** 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10.2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal ikke revideres av en revisor med mindre sameiermøtet beslutter noe annet. I så tilfelle tjenestegjør revisor inntil annen revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

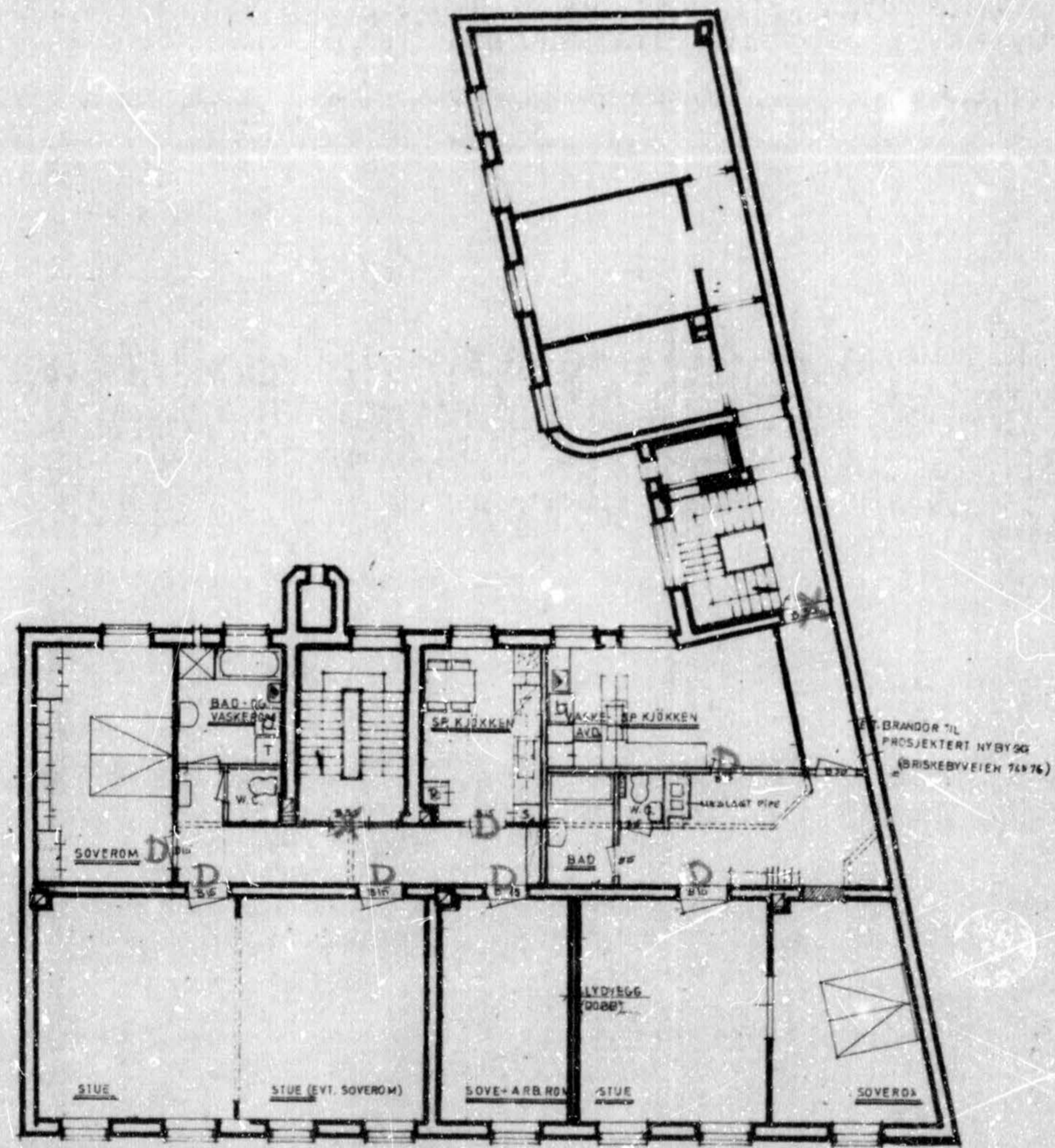
11.1 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.2 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 DES 1974



ET BRANDØR TIL
PROSJEKTERT NYBYGG
(BRISKEBYVEIEN 74/76)

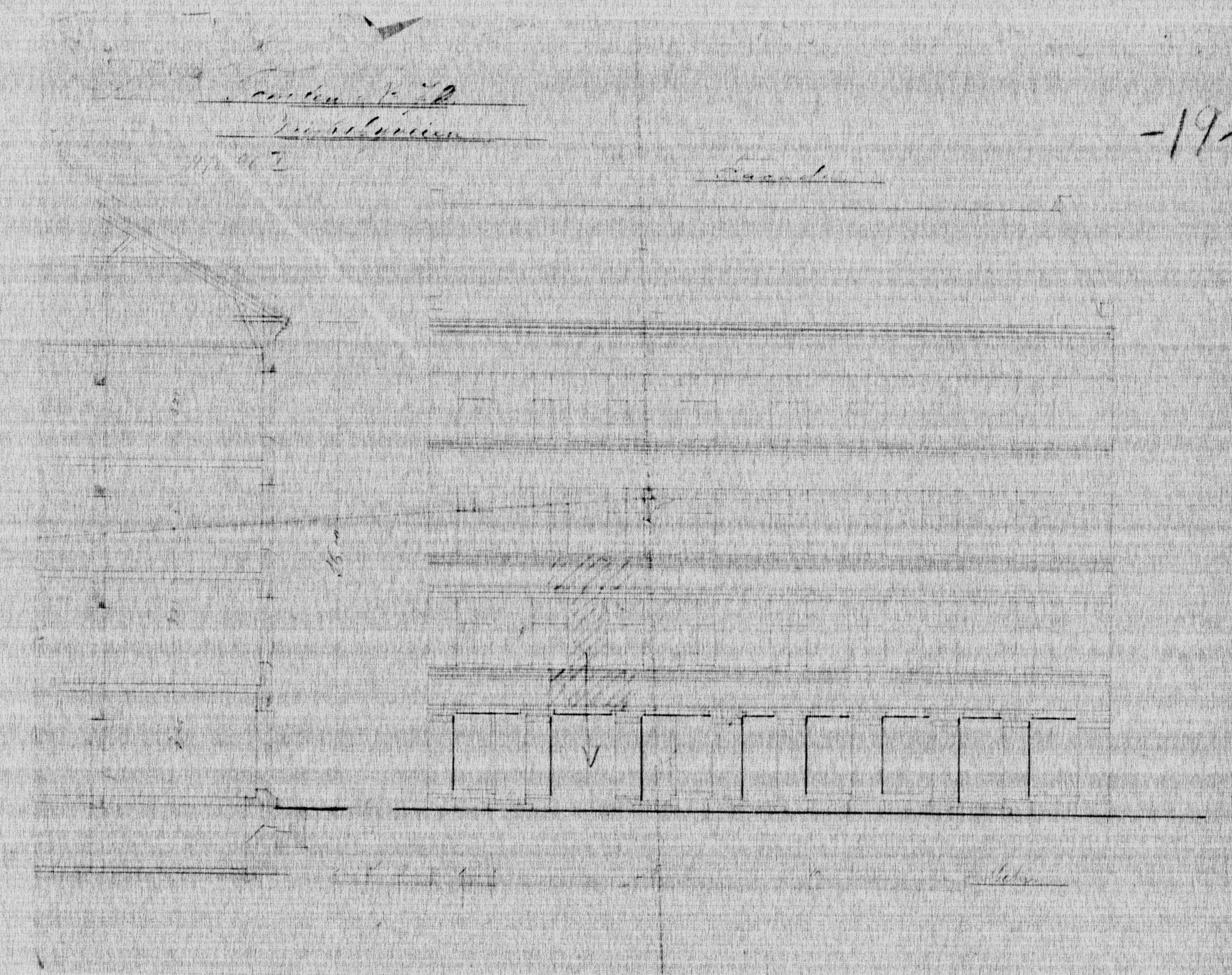
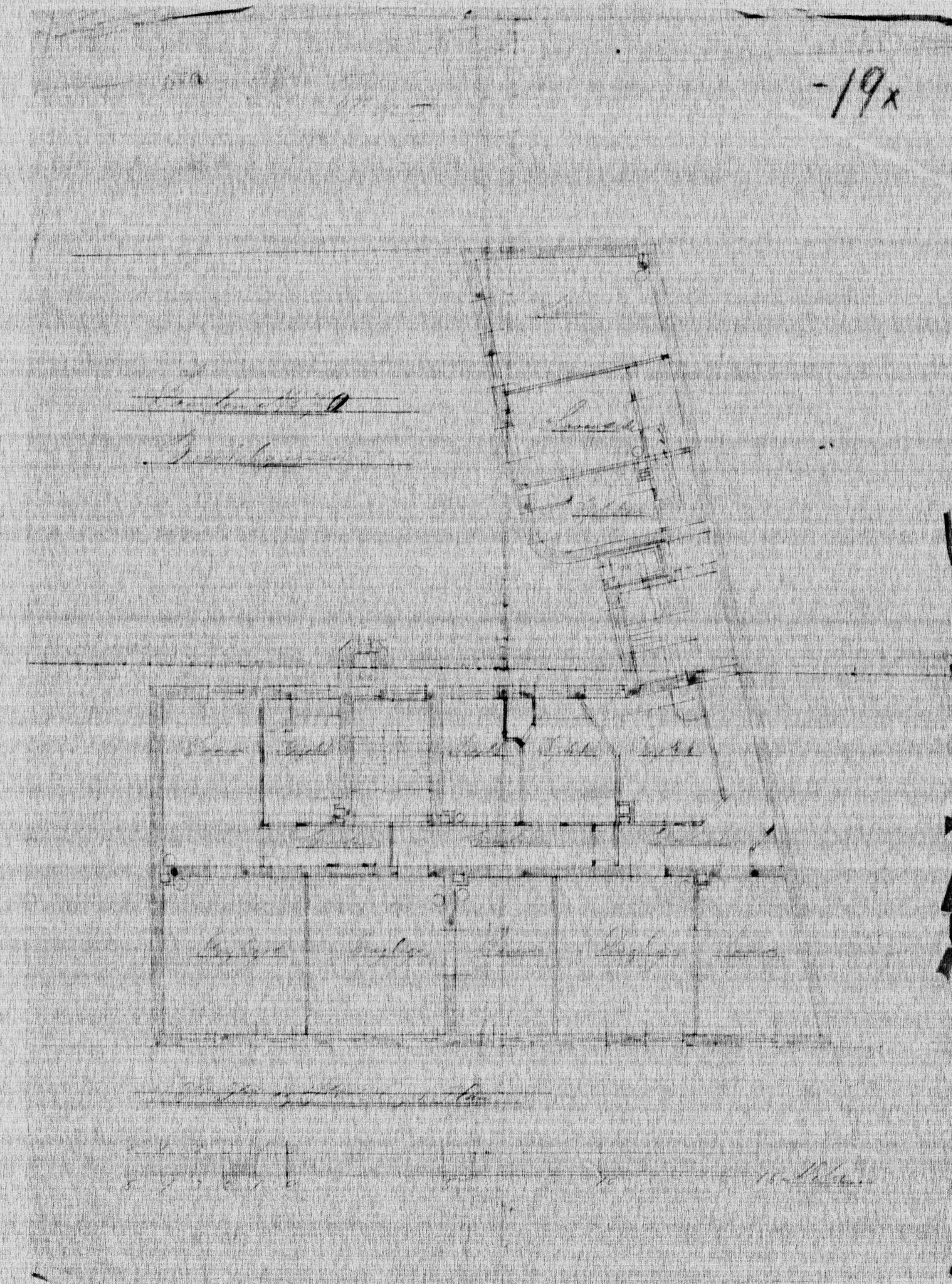
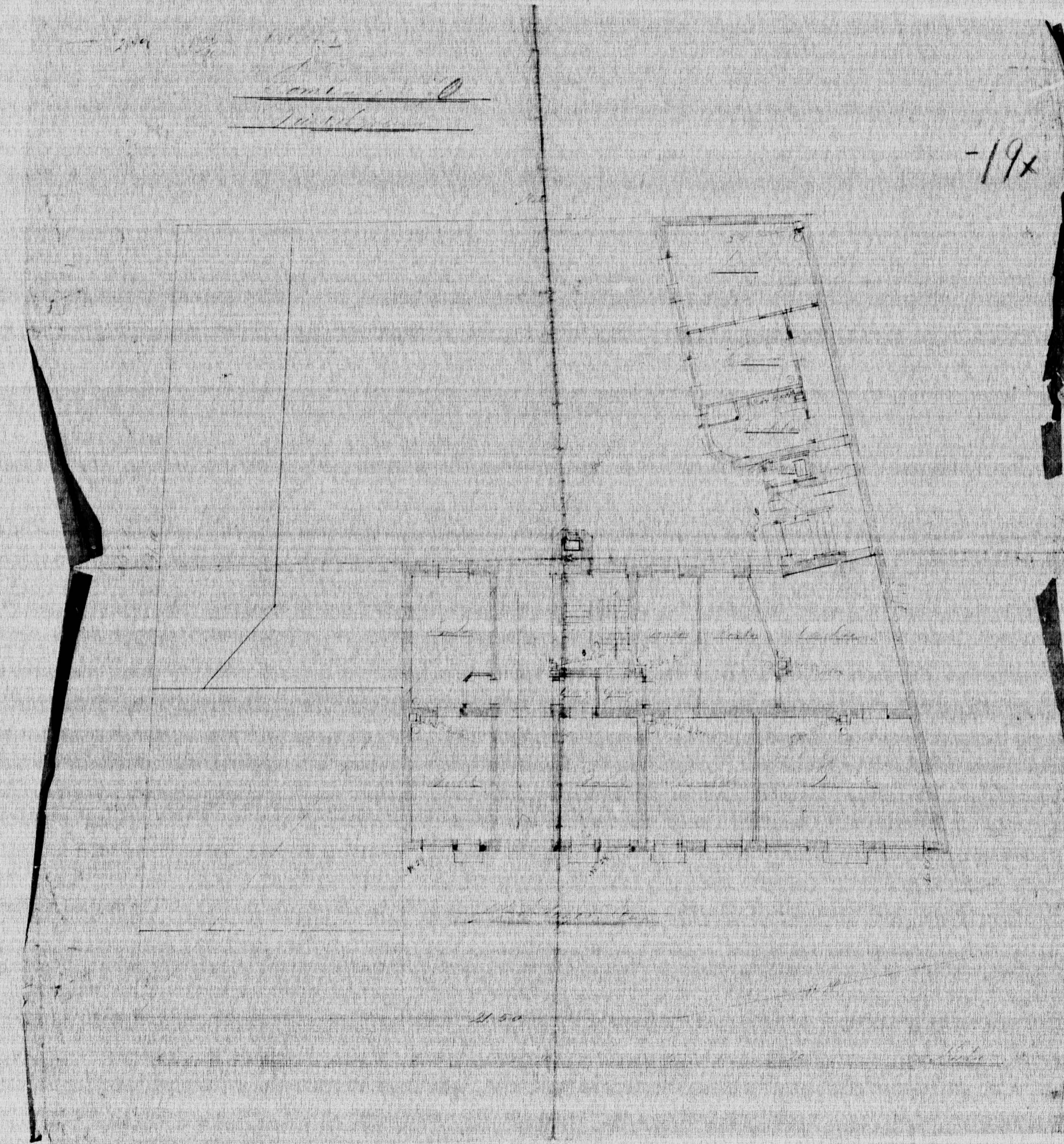
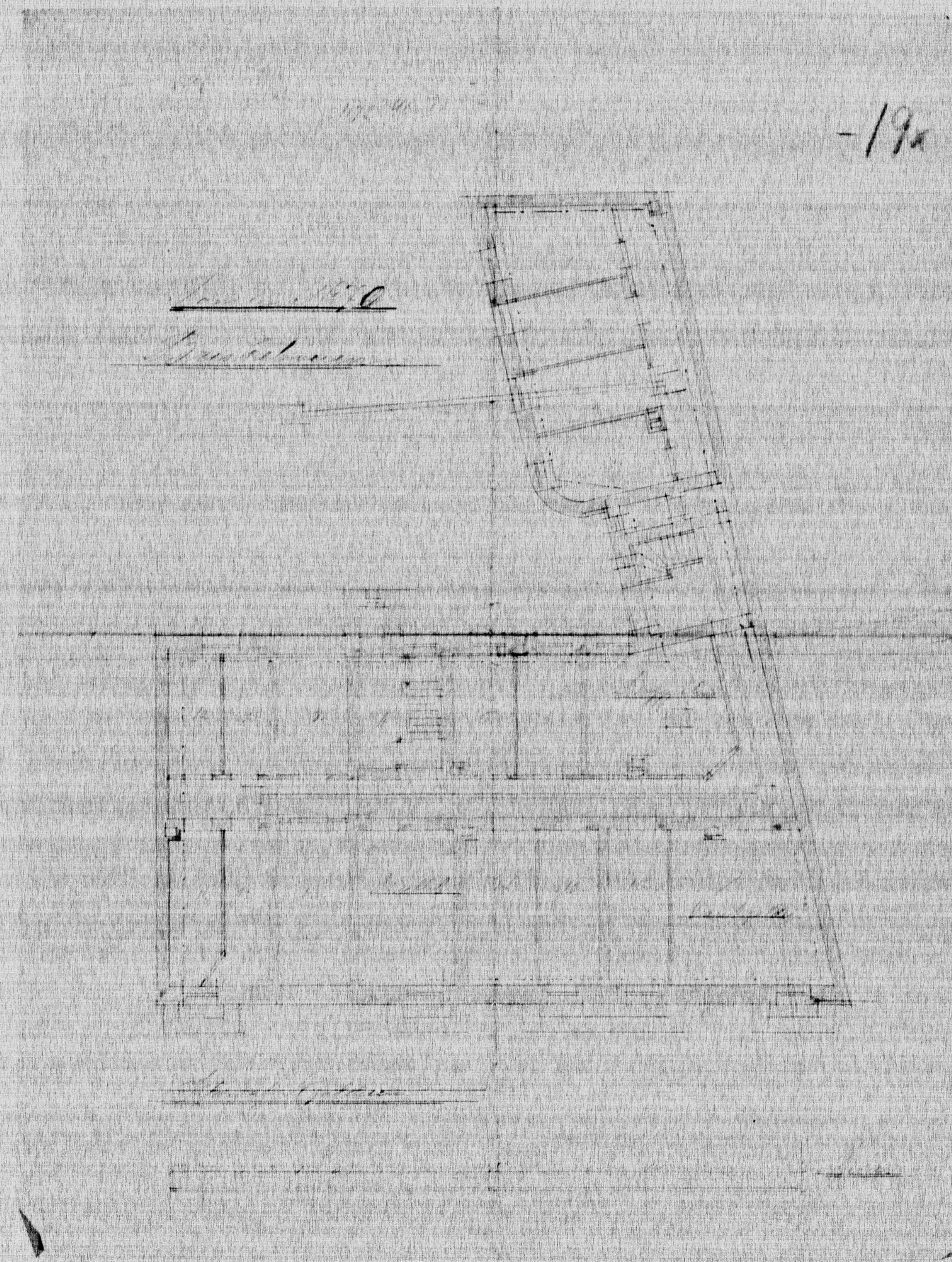
9

NB: VEGGER SOM RIVES: STIPLET
 NYE VEGGER: DOBB-LINJE
 G.MLE. TEGLST. VEGGER
 ANDRE G.MLE. VEGGER

PLAN AV LEILIGHETSETASJE: 3.



AD. BRISKEBYVEIEN 70	MÅL: 1:100	SIGN:
FORSLAG TIL OMINNREDNING OG MODERNISERING	DATE: 12/12 74	FOR: 7212
PLAN AV 3. ET. KORRIGERT I H. TIL KRAV VED BYGN. KONTROLLENS FÆRDIGBEFARING	BYGN. NO	K: 3.
THORUP & THORUP ARKITEKTFIRMA A/S VIRK. TIRANESGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 6065 00	BYGN. NO	



Arbeidets art
Ominnredningsarbeider i 3. og 4. etasje.

Arbeidssted Briskebyveien 70	Matr.nr.	J.nr. 72/3^b68
--	----------	------------------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Finansfrø A/S
v/adv. Munthe-Kaas
Prinsens gate 22**

**Byggmester Asbjørn Langlien A/S
Josefines gate 26**

OSLO 1

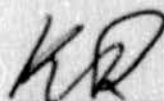
OSLO 3

KR/AG
Date

5. mars 1975

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

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Arbeidets art

Innvendige forandringsarbeider i forretningslokale i 1. etg.

Arbeidssted Briskebyveien 70	Matr.nr.	^{nr} 75/991
--	----------	--------------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

K.O.Sørsdal Kolonial,
Eilert Sundtsgt. 18 A,

Tømmerm. Aabjörn Langlien,
Josefinesgt. 26,

Oslo 2.

Oslo 3.

KR/TA

Dato

7. januar 1977

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

For bygningsjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
K. Regbo

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

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:
Tom A. Bråthen

Vår ref. (saksnr.):
202015138 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Daniel Andersen

Dato: 23.10.2020

Adresse: BRISKEBYVEIEN 72 A-B
Tiltakshaver: BRISKEBYVEIEN 72 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 213/31/0/0
Søker: GOWENS AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest – Briskebyveien 72 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, mottatt 22.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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/>

Vennlig hilsen

Daniel Andersen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:

BRISKEBYVEIEN 72 AS, Postboks 2685 Solli, 0203 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/14053-4	Saksbehandler Iselin Solheim Brox	Dato 15.12.2025
------------	--------------------------	--------------------------------------	--------------------

Adresse: Briskebyveien 72A
Eiendom: 213/31
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakshaver: BRISKEBYVEIEN 72 AS v/Franz Tandberg

Ferdigattest – Briskebyveien 72 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger, mottatt 01.12.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Plan 3 etasje

Plan 4 etasje

Plan 2 etasje

Snitt

Fasade 2

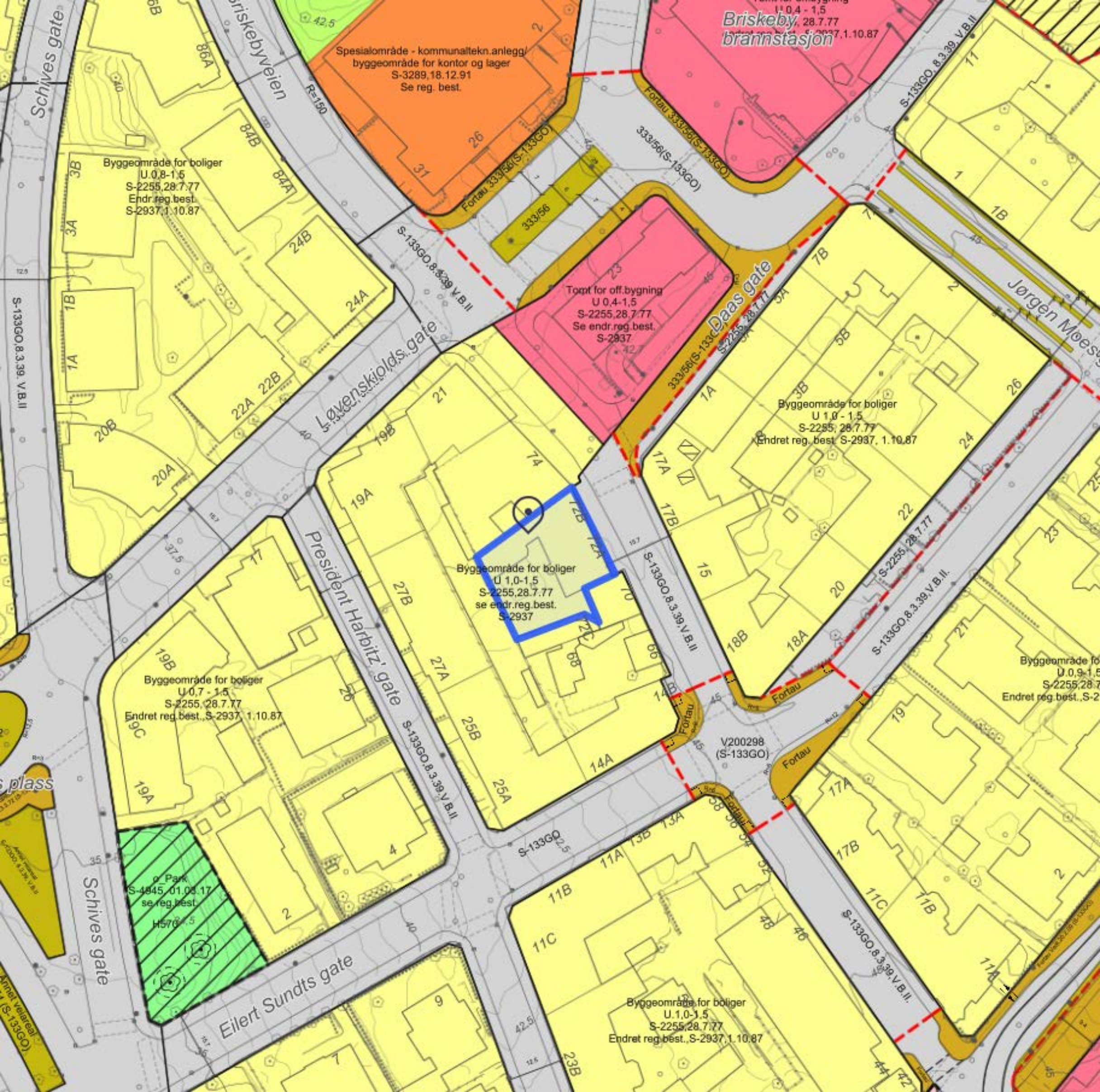
Fasade 1

Mottakere:

BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:

BRISKEBYVEIEN 72 AS v/Franz Tandberg, Franz Tandberg



Briskeby
brannstasjon

Spesialområde - kommunaltekn.anlegg
byggeområde for kontor og lager
S-3289, 18.12.91
Se reg. best.

Byggeområde for boliger
U.0,8-1,5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87

Tomt for off.bygning
U.0,4-1,5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937

Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937

Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Park
S-4845, 01.03.17
se reg.best.
H570, 1.5

Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for
U.0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Schives gate

Briskebyveien

Løvenskiolds gate

President Harbitz' gate

Schives gate

Eilert Sundts gate

Daas gate

Jørgen Møess



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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