


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lallakroken 1 A, 0259 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 13, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 21090-1016

PropCloud ref nr: VV5489

Foretak: BYLUND TAKST OG TJENESTER

Takstingeniør: Dan Marius Bylund



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

Bylund Takst og Tjenester

Bylund takst og tjenester tilbyr grundig og pålitelig taksering i Oslo og omegn. Vi leverer uavhengige vurderinger av eiendom, bolig og skade – alltid med fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde. Vi er sertifisert igjennom Byggmesterenes Takseringsforbund (BMTF).

Dan Marius Bylund utfører taksering av bolig og eiendom, verdivurderinger, tilstandsrapporter og skadevurderinger. Med over 13 års erfaring fra byggebransjen tilbyr jeg solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom. Som utdannet takstmann gjennom Byggmesterenes Takseringsforbund leverer jeg grundige og pålitelige rapporter med høy faglig kvalitet. Virksomheten har hovedfokus på tilstandsrapporter, reklamasjonstaks, skadetakst og verditakst. Byggmesterenes Takseringsforbund (BMTF) er et landsdekkende fagforbund for takstmenn med solid byggfaglig bakgrunn.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dan Marius Bylund".

Dan Marius Bylund
Uavhengig Takstingeniør
bylundtakst@gmail.com
948 95 145



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Leiligheten fremstår som en bolig med gjennomgående normal standard og vedlikehold sett i forhold til alder og byggeskikk. Planløsningen vurderes som hensiktsmessig, og boligen har god romfølelse med målt takhøyde på ca. 2,6 meter i stue, soverom og gang.

Innvendige overflater består av en kombinasjon av parkett, tregulv og malte overflater, som fremstår med normal bruksslitasje. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, herunder nyere parkett på kjøkken (2025) og nyere varmtvannsbereder installert i 2025.

Badet er opplyst renoverert i 2007. Det fremstår funksjonelt med tilfredsstillende fallforhold og synlig sluk i god stand, men er vurdert til TG2 grunnet alder, manglende dokumentasjon og forventet levetid på membran. Kjøkkenet er av eldre standard, men fremstår funksjonelt, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer og jordfeilvern, og det er gjennomført el-tilsyn i 2023 hvor registrerte avvik er utbedret og saken avsluttet. Dette vurderes som positivt for anleggets sikkerhet.

Rørinstallasjoner består delvis av eldre kobber- og støpejernsrør, hvor økt risiko for slitasje og lekkasjer må påregnes over tid. Ventilasjon i boligen er basert på naturlig lufting, som er vanlig for byggets alder, men gir begrenset luftutskifting.

Pipe/ildsted har fyringsforbud grunnet manglende godkjent tilkobling, og tiltak må utføres før ildstedet kan tas i bruk.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med flere bygningsdeler og installasjoner som har oppnådd en alder hvor oppgraderinger og tiltak må påregnes på sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte 2-lags trevinduer av varierende alder. Deler av vinduene er fra ca. 1986, mens vinduer på langvegg (fasade) ifølge tidligere takstrappreport er fra ca. 1965.

Det er observert normal aldersslitasje på vinduene, herunder noe slitasje på maling/overflatebehandling og begynnende uttørring i treverk. Tetningslister fremstår stedvis med alderstegn.

Vinduene fra 1960-tallet vurderes å ha passert forventet teknisk levetid, og det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.

Vinduene fra 1980-tallet nærmer seg også forventet levetid.

Entrédør er fra 2020 og fremstår i god stand ved befaring. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av parkett og tregulv. På kjøkkenet er det nylig lagt parkett (opplyst utført høsten 2025), som fremstår i god stand ved befaring. I entré/hall og ett soverom er det eldre parkett med normal bruksslitasje. I stue og øvrig soverom er det furugulv med

normal slitasje og noe knirk, hvilket er vanlig for denne type gulv og alder.

Vegger er utført med malt strie, tapet og malte plater. Himlinger er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

Eier opplyser at leiligheten ble malt i desember 2012.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, og ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Etasjeskiller er trolig utført som trebjelkelag, hvilket er vanlig byggeskikk for oppføringstiden.

Det er registrert mindre høydeforskjeller i stue. Målinger viser avvik innenfor ca. 1:200, noe som vurderes å være innenfor akseptable toleranser sett i sammenheng med konstruksjonstype, materialvalg og byggets alder.

Leiligheten har åpen peis tilknyttet eldre mursteinspipe. Piper er opplyst rehabilitert med innvendige metallrør (stålrør) i eksisterende teglpipe.

Det er opplyst at overgang mellom ildsted og nytt innvendig røykrør ikke er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen. Som følge av dette foreligger det fyringsforbud fra borettslaget.

Visuell befaring viser eldre ildsted med normal bruksslitasje.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, herunder én dør med glassfelt, slett dør til bad samt skyvedør mellom soverom og stue. Dørene er av eldre dato, og enkelte kan være fra opprinnelig byggeår.

Dørene fremstår med normal aldersslitasje, men fungerer tilfredsstillende ved befaring. Det ble registrert noe slark i enkelte håndtak, hvilket er forventet ut fra alder og bruk.

Det er skyvedørgarderobe på ett soverom, opplyst av eier å være montert i 2013. Garderoben fremstår i fungerende stand ved befaring.

Innvendig er garderoben i stor grad fylt med innbo, og det har derfor vært begrenset mulighet for full inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige forhold

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst av eier å være renoverert i 2007 av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vegger er flislagt og himling er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til skader ved befaring. Badet var i bruk og delvis møblert, og det har vært begrenset tilgang til enkelte flater. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold.

Gulvet og fallforholdene fremstår tilfredsstillende på de deler som var synlige ved befaring. Det er målt fall mot sluk på ca. 1,3 cm fra terskel, hvilket vurderes å være innenfor vanlig praksis for oppføringstidspunktet.

Det tas forbehold om lokale avvik da ikke hele gulvflaten var tilgjengelig for kontroll. Gulvet har elektriske varmekabler.

Synlig sluk er inspisert og fremstår i tilfredsstillende stand. Det er

Beskrivelse av eiendommen

registrert banemembran med klemring, og denne fremstår som korrekt montert og godt festet. Sluket er lett tilgjengelig for inspeksjon.

Det er opplyst om mulig sluk under dusjkabinettet. Dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet, og vurdering er derfor ikke utført for dette sluket.

Badet er utstyrt med servant med nedfelt vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredning og utstyr fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under servant fremstår uten tegn til lekkasjer ved befaring.

Avløp for vaskemaskin er ikke inspisert da dette er plassert bak vaskemaskin.

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Ventilasjonsløsningen styres av borettslaget.

Ventilen fremstår funksjonell ved befaring.

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Vegger er oppført i tegl/betong, og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking uten omfattende inngrep.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med skap med glatte fronter i tre, enkelte med glassfelt, samt benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskapp, oppvaskmaskin og komfyr.

Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Kjøkkenet er av eldre dato og standard, og det må påregnes oppgradering/utskiftning på sikt.

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator av eldre type med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Funksjon er kontrollert ved enkel papirtest (A4-ark), hvor ventilatoren viser tilfredsstillende avtrekk.

Ventilatoren fremstår funksjonell, men er av eldre dato.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med toalett og servant. Overflater fremstår med normal bruksslitasje ved befaring.

Det er ventilasjon i rommet via ventil tilkoblet borettslagets luftesjakt. Det er opplyst at det er montert varmekabler i gulv utført av ufaglært. Det foreligger dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør består av kobberør og fleksible tilkoblingsslanger til sanitærutstyr. Rørene fremstår med normal aldring og bruksslitasje ved befaring. Det er ikke observert tegn til lekkasjer på synlige installasjoner.

Deler av røropplegget vurderes å være av eldre dato.

Synlige avløpsrør består av plast (PVC) fra nyere installasjoner, samt eldre avløpsrør i støpejern i bygget. De synlige delene fremstår uten tegn til lekkasjer ved befaring.

Deler av avløpssystemet vurderes å være av eldre dato, typisk for bygningens alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler, blant annet plassert under vinduer.

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekaniske løsninger.

Det er installert varmtvannsbereder av typen Hoiax RSB ECO 120 (107 liter) i rustfritt stål, plassert i skap. Eier opplyser at berederen

er installert i 2025.

Berederen fremstår som ny og i god teknisk stand ved visuell kontroll. Det er etablert lekkasjesikring i form av oppsamling/pose rundt bereder og tilkoblinger, samt fleksible vannslanger og avstengningsventil.

Installasjonen vurderes som ryddig og funksjonell ut fra det som er synlig.

Sikringsskap er plassert i felles gang/areal utenfor leiligheten.

Anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarsler. Det er også installert AMS-måler (smartmåler) fra Hafslund/Elvia (Aidon), med samsvarserklæring datert 2017.

Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig med kursfortegnelse.

Det er registrert flere kurser for blant annet kjøkken, bad, varme og stikk. Det er montert overspenningsvern.

Det er opplyst at det er gjennomført el-tilsyn i 2023, og dokumentasjon foreligger ifølge eier.

Anlegget vurderes ut fra visuell kontroll som funksjonelt og i normalt god stand, men deler av installasjonen kan være av eldre dato.

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

[Gå til side](#)

Boligen vurderes å ha normalt HMS-nivå sett i forhold til alder og byggeskikk. Det er installert elektrisk anlegg med sikringsskap og jordfeilvern. Brannsikkerhet og øvrige HMS-forhold er i hovedsak beboers ansvar, og det forutsettes at røykvarslere og slokkeutstyr er etablert og vedlikeholdt i henhold til gjeldende krav.

Ventilasjon er basert på naturlig lufting, noe som er vanlig for byggets alder, men gir begrenset kontroll på inneklimate. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Generelt anbefales jevnlig kontroll av elektrisk anlegg, brannvernutstyr og ventilasjon for å opprettholde et tilfredsstillende HMS-nivå.

Det er brannslukningsutstyr plassert på kjøkkenet, lokalisert bak dør. Utstyret er visuelt kontrollert ved befaring.

Boligen er utstyrt med røykvarslerer montert i tak i gang utenfor soverom samt i stue. Varslerne er tilkoblet alarmsentral.

Det er opplyst at det i borettslaget er installert nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene i 2021, samt etablert skumslukkere i kjeller i 2022. Informasjon om

brannvarslingsanlegget i fellesarealene er tilgjengelig på oppslagstavle i inngangspartiet til oppgangen.

Det er videre opplyst at styret gjennomfører jevnlig HMS-runder hvor brannsikkerhet inngår som et kontrollpunkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

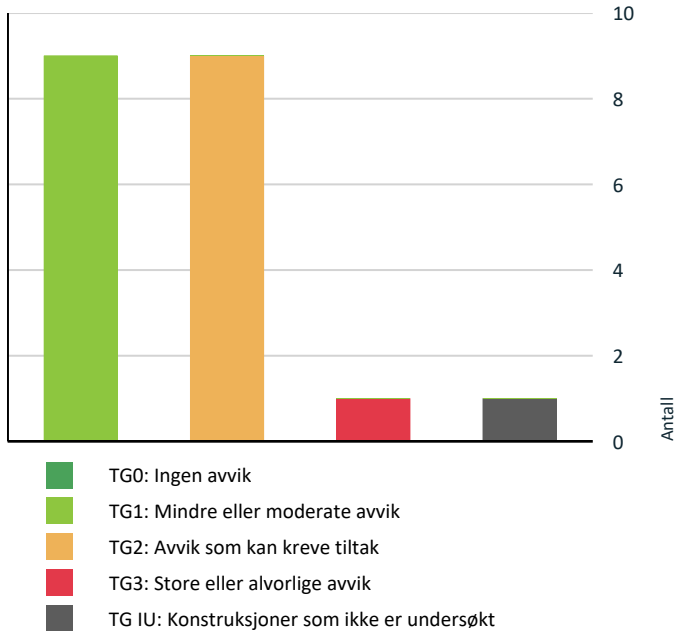
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er gjennomgått. Planløsningen fremstår som normal for bygningstypen. Det antas at dagens bruk er i samsvar med godkjente forhold, men dette er ikke kontrollert.

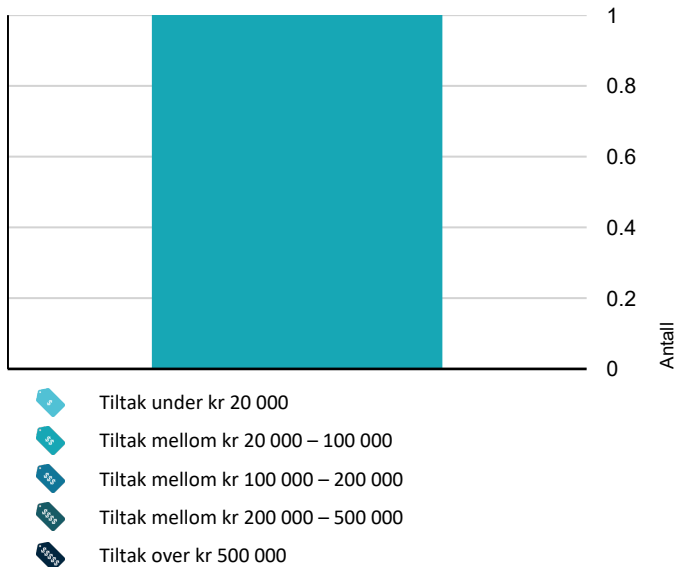
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte 2-lags trevinduer av varierende alder. Deler av vinduene er fra ca. 1986, mens vinduer på langvegg (fasade) ifølge tidligere takstrappport er fra ca. 1965.

Det er observert normal aldersslitasje på vinduene, herunder noe slitasje på maling/overflatebehandling og begynnende uttørking i treverk. Tetningslister fremstår stedvis med alderstegn.

Vinduene fra 1960-tallet vurderes å ha passert forventet teknisk levetid, og det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting. Vinduene fra 1980-tallet nærmer seg også forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har oppnådd høy alder og viser tegn til slitasje. Eldre vinduer (ca. 1965) har passert normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre trevinduer har økt risiko for svekket tetthet som følge av slitasje på overflatebehandling, pakninger og treverk. Dette kan medføre luftlekkasjer, trekk og redusert isolasjonsevne, med påfølgende varmetap og økte energikostnader. Manglende vedlikehold kan videre føre til fuktopptak i treverket og utvikling av råteskader, som kan gi behov for mer omfattende tiltak. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, herunder skraping og maling, samt kontroll og eventuelt utskifting av tetningslister. For de eldste vinduene må utskifting påregnes på kort til middels sikt, mens øvrige vinduer bør følges opp med vedlikehold og tilstandsvurdering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør er fra 2020 og fremstår i god stand ved befaring. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av parkett og tregulv. På kjøkkenet er det nylig lagt parkett (opplyst utført høsten 2025), som fremstår i god stand ved befaring. I entré/hall og ett soverom er det eldre parkett med normal bruksslitasje. I stue og øvrig soverom er det furugulv med normal slitasje og noe knirk, hvilket er vanlig for denne type gulv og alder.

Vegger er utført med malt strie, tapet og malte plater. Himlinger er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje. Eier opplyser at leiligheten ble malt i desember 2012.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten var møblert på befaringsstidspunktet, og ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Årstell: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er trolig utført som trebjelkelag, hvilket er vanlig byggeskikk for oppføringstiden.

Det er registrert mindre høydeforskjeller i stue. Målinger viser avvik innenfor ca. 1:200, noe som vurderes å være innenfor akseptable toleranser sett i sammenheng med konstruksjonstype, materialvalg og byggets alder.

Tilstandsrapport

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har åpen peis tilknyttet eldre mursteinspipe. Piper er opplyst rehabilitert med innvendige metallrør (stålrør) i eksisterende teglpipe. Det er opplyst at overgang mellom ildsted og nytt innvendig røykrør ikke er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen. Som følge av dette foreligger det fyringsforbud fra borettslaget.

Visuell befarings viser eldre ildsted med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende godkjent tilkobling mellom ildsted og rehabilitert pipe medfører fyringsforbud. Funksjonen er vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende korrekt tilkobling til rehabilitert pipeløp medfører risiko for røykgasslekkasje og brannfare ved bruk. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes slik det er i dag. For å oppnå lovlig og sikker bruk må det etableres godkjent tilkobling mellom ildsted og røykrør. Arbeid må utføres av kvalifisert fagperson og godkjennes av relevante myndigheter/feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, herunder én dør med glassfelt, slett dør til bad samt skyvedør mellom soverom og stue. Dørene er av eldre dato, og enkelte kan være fra opprinnelig byggeår.

Dørene fremstår med normal aldersslitasje, men fungerer tilfredsstillende ved befarings. Det ble registrert noe slark i enkelte håndtak, hvilket er forventet ut fra alder og bruk.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvedørgarderobe på ett soverom, opplyst av eier å være montert i 2013. Garderoben fremstår i fungerende stand ved befarings.

Innvendig er garderoben i stor grad fylt med innbo, og det har derfor vært begrenset mulighet for full inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige forhold

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst av eier å være renoveret i 2007 av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt og himling er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til skader ved befarings. Badet var i bruk og delvis møblert, og det har vært begrenset tilgang til enkelte flater. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet og fallforholdene fremstår tilfredsstillende på de deler som var synlige ved befarings. Det er målt fall mot sluk på ca. 1,3 cm fra terskel, hvilket vurderes å være innenfor vanlig praksis for oppføringstidspunktet.

Det tas forbehold om lokale avvik da ikke hele gulvflaten var tilgjengelig for kontroll. Gulvet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av våtrommets alder og forventet levetid for membran. Selv om synlige overflater og fallforhold fremstår tilfredsstillende, er badet fra 2007 og nærmer seg en alder hvor økt risiko for svikt i tettesjikt må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder gir risiko for svikt i membran. Kan føre til fuktskader og behov for rehabilitering. Oppgradering bør påregnes på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig sluk er inispisert og fremstår i tilfredsstillende stand. Det er registrert banemembran med klemring, og denne fremstår som korrekt montert og godt festet. Sluket er lett tilgjengelig for inspeksjon.

Det er opplyst om mulig sluk under dusjkabinettet. Dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsstidspunktet, og vurdering er derfor ikke utført for dette sluket.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes til TG2 grunnet våtrommets alder og forventet levetid på membran, som normalt er ca. 20–30 år. I tillegg foreligger det ikke dokumentasjon på utførelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og kvalitet.

Selv om synlig sluk med membran og klemring fremstår i tilfredsstillende stand, samt at øvrige synlige forhold virker tilfredsstillende, er det begrenset inspeksjonsmulighet og ukjent utførelse som ligger til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommets alder og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for svikt i membran og tettesjikt. Skjulte feil eller svekkelser kan føre til fuktskader i konstruksjoner over tid. Dette kan gi behov for omfattende og kostbar rehabilitering. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, overflater og utsatte områder, samt å være oppmerksom på tegn til fukt. Rehabilitering av badet bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med nedfelt vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredning og utstyr fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under servant fremstår uten tegn til lekkasjer ved befarings.

Avløp for vaskemaskin er ikke inspisert da dette er plassert bak vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Ventilasjonsløsningen styres av borettslaget. Ventilen fremstår funksjonell ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon vurderes å ha begrenset funksjon sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktskader over tid. Det anbefales å sikre god lufting og vurdere forbedring av ventilasjonsforholdene dersom mulig.

ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Vegger er oppført i tegl/betong, og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking uten omfattende inngrep.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med skap med glatte fronter i tre, enkelte med glassfelt, samt benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkenet er av eldre dato og standard, og det må påregnes oppgradering/utskiftning på sikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kjøkkenet er funksjonelt, men av eldre standard med slitasje og alder som tilsier behov for oppgradering på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenets alder medfører økt risiko for slitasje på overflater, innredning og installasjoner. Dette kan føre til redusert funksjon, samt økt risiko for lekkasjer fra vanninstallasjoner og avløp over tid. Eventuelle skader kan medføre behov for reparasjoner eller utskiftning av deler av innredningen. Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og overflater, og oppgradering/utskiftning av kjøkkenet bør påregnes på sikt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator av eldre type med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Funksjon er kontrollert ved enkel papirtest (A4-ark), hvor ventilatoren viser tilfredsstillende avtrekk.

Ventilatoren fremstår funksjonell, men er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kjøkkenventilator kan ha redusert kapasitet sammenlignet med dagens løsninger. Dette kan medføre utilstrekkelig fjerning av fukt og matos, noe som over tid kan gi økt belastning på overflater og bidra til lukt- og fettavleiringer. Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av ventilator og kanaler. Oppgradering til nyere ventilator med bedre kapasitet bør vurderes på sikt.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med toalett og servant. Overflater fremstår med normal bruksslitasje ved befaring.

Det er ventilasjon i rommet via ventil tilkoblet borettslagets luftesjakt. Det er opplyst at det er montert varmekabler i gulv utført av ufaglært. Det foreligger dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn i 2023.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør består av kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger til sanitærutstyr. Rørene fremstår med normal aldring og bruksslitasje ved befaring. Det er ikke observert tegn til lekkasjer på synlige installasjoner.

Deler av røropplegget vurderes å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vannrør med naturlig aldring. Selv om det ikke er registrert lekkasjer, gir alder økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre kobberør har økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer over tid, særlig i skjøter og overganger. Forventet levetid for kobberør er normalt ca. 30–50 år, avhengig av vannkvalitet, utførelse og belastning. Når rørene nærmer seg eller har passert denne levetiden, øker sannsynligheten for svikt. Lekkasjer fra vannrør kan føre til fuktskader på konstruksjoner og innredning, med påfølgende behov for kostbare utbedringer. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Utskifting av eldre rørstrekk bør påregnes på sikt, særlig i forbindelse med oppgradering av kjøkken eller våtrom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør består av plast (PVC) fra nyere installasjoner, samt eldre avløpsrør i støpejern i bygget. De synlige delene fremstår uten tegn til lekkasjer ved befarings.

Deler av avløpssystemet vurderes å være av eldre dato, typisk for bygningens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre avløpsrør i støpejern med høy alder. Selv om det ikke er registrert lekkasjer, gir alder økt risiko for svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør i støpejern har en forventet levetid på ca. 40–60 år, avhengig av bruk, vedlikehold og belastning. Med økende alder er det økt risiko for innvendig korrosjon, avleiringer og svekkelse av rørgodset, som kan føre til lekkasjer eller tilstopping.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader og luktproblemer, samt behov for omfattende utbedringer. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørstrekk. Tilstandsvurdering av skjulte rør (f.eks. med kamerainspeksjon) og utskifting bør vurderes på sikt, særlig i forbindelse med rehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler, blant annet plassert under vinduer.

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekaniske løsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon har begrenset kapasitet og tilfredsstillende ikke dagens standard for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre dårlig luftutskiftning, økt fuktbelastning og risiko for kondens og dårlig inneklima. Det anbefales jevnlig lufting og vurdering av forbedring av ventilasjonsløsningen dersom mulig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereider av typen Hoiax RSB ECO 120 (107 liter) i rustfritt stål, plassert i skap. Eier opplyser at berederen er installert i 2025.

Bereideren fremstår som ny og i god teknisk stand ved visuell kontroll. Det er etablert lekkasjesikring i form av oppsamling/pose rundt bereder og tilkoblinger, samt fleksible vannslanger og avstengningsventil.

Installasjonen vurderes som ryddig og funksjonell ut fra det som er synlig.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

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

Tilstandsrapport

Sikringssskap er plassert i felles gang/areal utenfor leiligheten. Anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarslere. Det er også installert AMS-måler (smartmåler) fra Hafslund/Elvia (Aidon), med samsvarserklæring datert 2017.

Sikringssskapet fremstår ryddig og oversiktlig med kursfortegnelse. Det er registrert flere kurser for blant annet kjøkken, bad, varme og stikk. Det er montert overspenningsvern.

Det er gjennomført el-tilsyn i 2023, og dokumentasjon foreligger hos eier.

Anlegget vurderes ut fra visuell kontroll som funksjonelt og i normalt god stand, men deler av installasjonen kan være av eldre dato.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Inntak og sikringssskap

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

Nei

Generell kommentar

Gjennomført el-tilsyn med påfølgende lukking av avvik anses som positivt og bidrar til økt sikkerhet i anlegget. Det bemerkes likevel at et el-tilsyn er en stikkprøvebasert kontroll, og at det ikke kan utelukkes at det finnes øvrige forhold som ikke ble avdekket ved kontrollen.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen vurderes å ha normalt HMS-nivå sett i forhold til alder og byggeskikk. Det er installert elektrisk anlegg med sikringssskap og jordfeilvern. Brannsikkerhet og øvrige HMS-forhold er i hovedsak beboers ansvar, og det forutsettes at røykvarslere og slokkeutstyr er etablert og vedlikeholdt i henhold til gjeldende krav.

Ventilasjon er basert på naturlig lufting, noe som er vanlig for byggets alder, men gir begrenset kontroll på inn klima. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Generelt anbefales jevnlig kontroll av elektrisk anlegg, brannvern utstyr og ventilasjon for å opprettholde et tilfredsstillende HMS-nivå.

Det er brannslukningsutstyr plassert på kjøkkenet, lokalisert bak dør. Utstyret er visuelt kontrollert ved befaring.

Boligen er utstyrt med røykvarslere montert i tak i gang utenfor soverom samt i stue. Varmlerne er tilkoblet alarmsentral.

Det er opplyst at det i borettslaget er installert nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene i 2021, samt etablert skumslukkere i kjeller i 2022. Informasjon om brannvarslingsanlegget i fellesarealene er tilgjengelig på oppslagstavle i inngangspartiet til oppgangen.

Det er videre opplyst at styret gjennomfører jevnlige HMS-runder hvor brannsikkerhet inngår som et kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

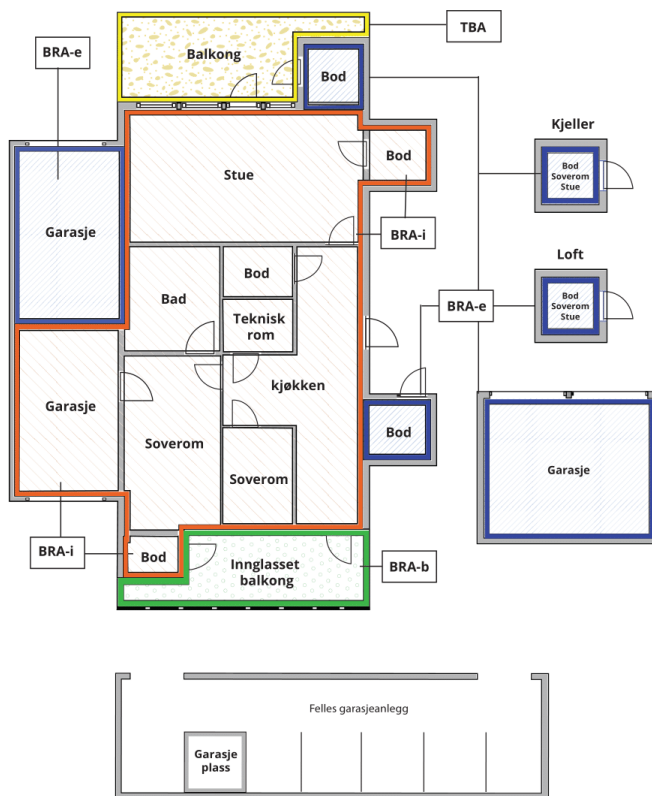
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	3		86	
SUM	83	3			
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, anretning, kjøkken, stue, soverom, bad, spisesstue, toalettrom	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått. Planløsningen fremstår som normal for bygningstypen. Det antas at dagens bruk er i samsvar med godkjente forhold, men dette er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er dokumentert at det ble lagt nytt parkettgolv i boligen i 2025, samt montert ny varmtvannsbereder samme år. Det er videre dokumentert at det ble gjennomført el-tilsyn i 2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Dan Marius Bylund	Takstingeniør
	Ingunn Monstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	13		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lallakroken 1 A

Hjemmelshaver

Monstad Ingunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Briskeby i bydel Frogner, i rolig stikkvei uten gjennomgangstrafikk, med kort gangavstand til kollektivtransport, servicetilbud og Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet, opparbeidet tomt med hovedsakelig fast dekke og noe grøntareal. Tilnærmet flat, normalt utnyttet og uten kjente særlige terrengmessige utfordringer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert. Grunnboksutskrift er ikke gjennomgått, og tinglyste forhold er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 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.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring av eiendommen samt tilgjengelig dokumentasjon, herunder opplysninger fra oppdragsgiver og byggesaksdokumenter fra kommunen. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover det som fremkommer ved normal visuell kontroll.

Skulte konstruksjoner, rørføringer, elektriske installasjoner og andre forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon er vurdert ut fra alder, normal byggeskikk og tilgjengelig informasjon. Opplysninger gitt av oppdragsgiver er lagt til grunn dersom ikke annet er påvist under befaringen.

Arealmålinger er utført ved bruk av laserbasert avstandsmåler Borsch PRO GLM 40-31, supplert med meterstokk der dette har vært hensiktsmessig.

Høydeforskjeller og fallforhold er kontrollert og målt ved bruk av streklåser.

Fuktmålinger er utført ved bruk av Protimeter MMS3.



Adresse

Lallakroken 1A, 0259 OSLO

Dato for energimerking

Merkenummer

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80507615

Gårdsnummer

213

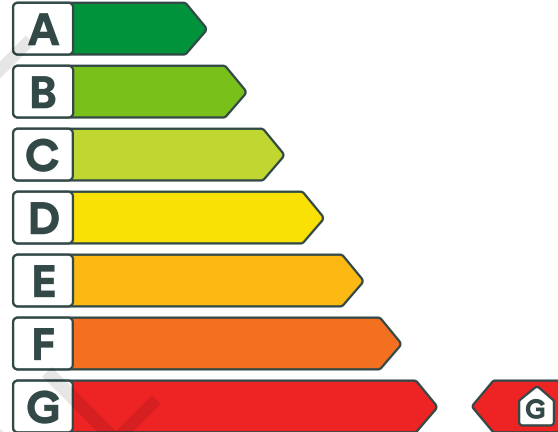
Bruksnummer

13

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

384,58 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

384,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 766 kWh



Lallakroken 1A, 0259 OSLO



Detaljerings

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



Lallakroken 1A, 0259 OSLO



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.03.26 Side 1 av 2

Briskebygården sameie	Vår ref.: 460/1	Fødselsdato eier: 09.07.1970
LALLAKROKEN 1 A	Type: Boligsameie	
0259 OSLO	Eiere: Ingunn Monstad	
Organisasjonsnr: 988 301 299	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 999

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 412
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/Bredbånd	587

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pernille Streiffert

Adresse: LALLAKROKEN 1 B

Postnr/-sted: 0259 OSLO

Telefon: Mob.: 95496805

E-post: briskebygaarden@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	39 258	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 150
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1952

Gårds/bruksnr: 213/13 - seksjon:1

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 831.6

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP587009

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Fasiliteter:			

Seksjoner som benytter fellesvaskeri belastet et månedlig beløp for dette i tillegg til felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.03.26 Side 2 av 2

Briskebygården sameie

Vår ref.: 460/1

Fødselsdato eier: 09.07.1970

LALLAKROKEN 1 A

Type: Boligsameie

0259 OSLO

Eiere: Ingunn Monstad

Organisasjonsnr: 988 301 299

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

FOR

BRISKEBYGÅRDEN SAMEIE ORG. NR.: 988 301 299

Tilpasset og vedtatt i seksjonseiermøte den 10. april 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 01. januar 2018

§ 1 Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 213 bnr. 13 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg v enhver art.

Sameiet etterstreber gode, stabile boforhold der alle seksjonseiere gjør seg kjent med og respekterer de nedenstående regler, samt våre husordensregler, som sameiet er tuftet på.

Videre vil sameiet helst unngå framleie, fordi det uvegerlig vil resultere i beboere med løsere tilknytting til sameiet og kortere botid i gården.

Sameiet ønsker aktive seksjonseiere som i perioder kan sitte i styret, delta på sameiets dugnader og ellers har et åpent øye for alt som gavner felleskapet.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjonseierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at forfalt andel av felleskostnader og eventuelt annen gjeld til sameiet, som har påløpt i innehaver eiertid, blir betalt.

Overdragelse og utleie skal godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken for boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Ledninger, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandens medlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på seksjonseierne etter følgende fordeling:

- Seksjon 1 og 4 (hjørneleilighetene i 1 etasje) 5,50 %
- Seksjon 2 og 3 (midtleilighetene i 1 etasje) 5,80 %
- Hver av de øvrige seksjonene 6,45 %

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordele etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter, på bakgrunn av budsjett godkjent av årsmøtet, akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen etter nærmere regler fastsatt av årsmøtet, jf. § 8 femte ledd.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendig vann-avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Unnlater den enkelte å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan seksjonseierne (styret) sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning.

Styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

For å sikre at det ikke skal bli for store variasjoner fra år til år i det beløp som seksjonseierne skal betale etter § 7, skal det opprettes et vedlikeholds- og utjevningsfond. Årsmøtet bestemmer på hvilken måte avsetningene til fondet skal skje, hvor stort det til enhver tid bør være, og hvor mye den enkelte seksjonseier skal betale til fondet.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale forfalt gjeld til sameiet etter påkravet, anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stedet, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner det.

§ 11 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og

om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært seksjonseiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for kommende år
- Valg av styre- og varemøtlemmer
- Valg av revisor

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skiftelig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende seksjonseiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern

Sameiet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 15 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRISKEBYGÅRDEN

Vedtatt i sameier møte den 21 april 2010.
Disse husordensregler erstatter tidligere utgaver.

§ 1

Beboernes plikt

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2

Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappegang, vaskekjeller, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder. Uten forhåndstykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montere, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdører, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Det er heller ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene uten styret samtykke. Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Det er røykeforbud på eiendommens fellesarealer, dette gjelder både inne og ute.

§ 3

Boder i kjeller og gangarealer

Beboere plikter å holde orden i egne boder og gangarealer. Bruke av åpen ild i boden er forbudt. Det er ikke tillatt å lage eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Beboere som har luftventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder. Alle har ansvar for å ivareta fellesarealer i sammen.

§ 4

Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at de som eventuelt gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengere fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§ 5

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt unntatt som hjelp ved handikap. Sameiere som ønsker dyrehold utover dette skal søke styret om dispensasjon. Dispensasjon gis etter styrets skjønn, og under forutsetning av at dyreholdet ikke plager de øvrige beboere.

§ 6

Støy, nattero m.v

Den enkelte eier/beboer plikter å sørge for at øvrige ikke sjeneres med støy fra fellesarealer inne og ute, samt fra den enkelte leilighet, og dette gjelder til alle døgnet tider. Mellom 22 og kl. 07 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at alle særskilt støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, oppussing, musikk, selskapeligheter som kan sjenere andre etc. Ikke skal foregå i dette tidsrommet. Nabovarsel gir ingen rett til å sjenere naboene med støy. Oppussing av den enkelte eierseksjon skal forsøksvis skje innenfor alminnelig arbeidstid, og dersom oppussing planlegges utført utenfor alminnelig arbeidstid, skal dette forhånds avklares med styret.

§ 7

Parkering

Bil og motorsykkkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er ikke tillatt på eiendommen.

§ 8

Søppel

Innendørs søppelsjakter er ikke i bruk. Søppel bæres ut i søppelbøtter plassert i gårdsplassen. Dersom beholderne er fule, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygieniske vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 9

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet er åpent fra 0800 til 2000 alle dager unntatt søndager. Både vaskerommet og maskinene skal rengjøre etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. Døren ut til kjelleren må holdes lukket under vaskingen. Øvrige regler for bruk er oppslått på døren til vaskeriet.

§ 10

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

§ 11

Adgang til taket

Beboerne har ikke adgang til taket. Ved behov for besiktigelse skal dette utføres etter samtykke fra styret.

§ 12

Balkongene

Det er ikke tillatt å riste, banke eller børste tepper, sengetøy, matter eller liknende fra balkongene.

§ 13

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 14

Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etter leveres av husstanden eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet overfor den enkelte sameieren. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiets regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.



INNKALLING 2025

Briskebygården sameie

Mandag 28.04.2025 kl. 10:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Briskebygården sameie

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo

Høringsperiode: 28.04.2025 10:00 - 30.04.2025 10:00

Stemmeperiode: 30.04.2025 12:01 - 02.05.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 28.04.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 35.000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Pernille Streijffert
Styremedlem, Ingunn Monstad
Styremedlem, Cathrine Campbell Engelstad
Varamedlem, Bjørn Bliksrud
Varamedlem, Lisen Mørch Granberg

Styreleder og begge styremedlemmene ble valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg.

4.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Bjørn Bliksrud og Lisen Mørch Granberg er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	631 773	550 373
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	114 657	81 400
B. Endring arbeidskapital	114 657	81 400
C. Arbeidskapital	746 430	631 773
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	780 477	670 214
Kortsiktig gjeld	-34 047	-38 441
C Arbeidskapital	746 430	631 773

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Briskebygården sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	805 308	744 384	804 600	805 304
Sum leieinntekt		805 308	744 384	804 600	805 304
Sum inntekt		805 308	744 384	804 600	805 304
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 935	5 000	4 935
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 359	15 042	55 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	111 397	92 612	101 500	102 100
Kommunale avgifter/renovasjon		202 598	171 995	200 000	192 452
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	706	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	648	931	4 500	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	18 736	61 869	37 000	33 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		79 584	75 508	79 000	82 700
Andre honorar	7	0	860	2 000	5 000
Kontorkostnad		0	0	500	500
TV/bredbånd		132 766	126 547	112 000	137 000
Forsikringer		91 963	85 654	93 000	105 184
Andre kostnader	8	2 894	2 536	4 000	3 000
Sum kostnad		714 728	678 402	734 500	739 371
Driftsresultat		90 580	65 982	70 100	65 933
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 077	15 418	0	0
Netto finansposter		-24 077	-15 418	0	0
Årsresultat		114 657	81 400	70 100	65 933
Overført sameiekapital		114 657	81 400	0	0
SUM OVERFØRINGER		114 657	81 400	0	0

Balanse 2024 Briskebygården sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 424	26
Forskuddsbetalte kostnader		60 654	69 986
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		711 399	600 202
Sum omløpsmidler		780 477	670 214
SUM EIENDELER		780 477	670 214

Balanse 2024 Briskebygården sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		746 430	631 773
Sum opptjent egenkapital		746 430	631 773
Sum egenkapital	9	746 430	631 773
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 136	0
Leverandørgjeld		24 545	38 441
Annen kortsiktig gjeld		5 366	0
Sum kortsiktig gjeld		34 047	38 441
Sum gjeld		34 047	38 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		780 477	670 214

Sted: _____

Dato: _____

Pernille Streiffert
Styreleder

Cathrine Campbell Engelstad
Styremedlem

Ingunn Monstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 16 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 213 b.nr 13 i Oslo kommune. Eiertomt på 831 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisnr. SP587009.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	671 004	610 080
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	112 704	112 704
3690 Felles vaskeri	21 600	21 600
Sum	805 308	744 384

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	35 000
Sum	39 935	39 935

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	98 352	91 692
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	204
6392 Containerleie/tømming	9 955	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 090	716
Sum	111 397	92 612

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 E-post	706	0
Sum	706	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	860
6552 Driftsmateriell	648	71
Sum	648	931

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 736	8 113
6602 Vedlikehold VVS	0	23 193
6610 Andre vaktmestertjenester	0	3 297
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 178
6616 Vedlikehold vaskeri	0	2 188
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	22 900
Sum	18 736	61 869

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	860
Sum	0	860

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	861	1 397
7770 Betalingskostnader	937	943
7773 Omkostninger innkreving	1 096	196
Sum	2 894	2 536

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	631 773	114 657	746 430
Sum opptjent egenkapital	631 773	114 657	746 430
Sum egenkapital	631 773	114 657	746 430

Resultat og balanse med noter for Briskebygården sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Briskebygården sameie

Styreleder	Pernille Streijffert (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ingunn Monstad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Cathrine Campbell Engelstad (sign.)	02.03.2025

Til årsmøtet i Briskebygården Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Briskebygården Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 13:41:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 120B2-C1M21-0TP20-UYKJG-ZA3X2-K88ZH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Briskebygården sameie mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Pernille Streiffert

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 35.000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Bjørn Blikrud og Lisen Mørch Granberg er på valg.

Vedtak:

Ingen ble valgt

Protokoll for Briskebygården sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Kong Van Troung (sign.)
Pernille Streijffert (sign.)

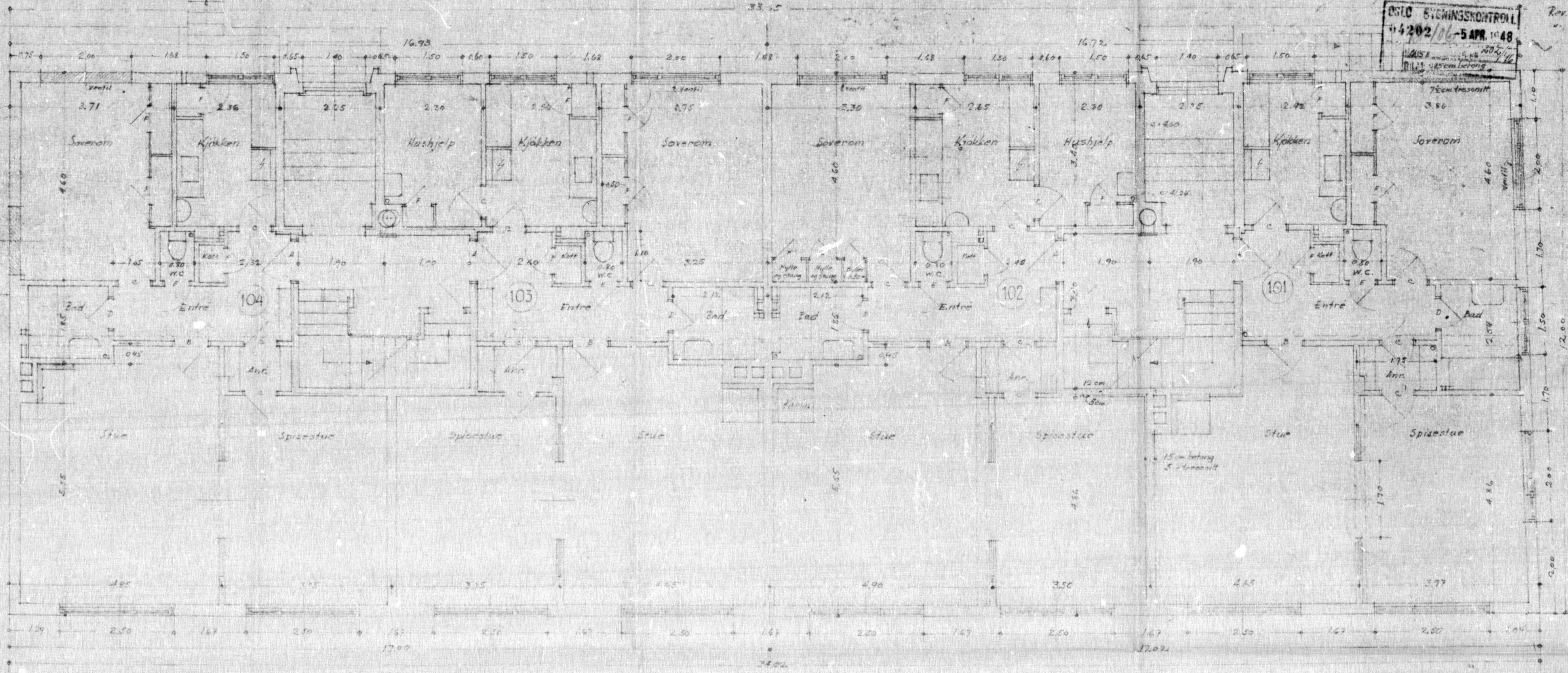
06.05.2025
06.05.2025

Dører nrk: A = 1,00 x 2,10 karmfæl.
 B = 0,90 x 2,10 " "
 C = 0,80 x 2,10 " "
 D = 0,75 x 2,10 " "
 E = 0,70 x 2,10 " "
 F = 0,60 x 1,90 overl. skapd.

BRISKEBYVEIEN 20
 PLAN AV 1. ETASJE
 Mål 1:50 100.96 HEB. Brandt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 4202/46-5 APR. 10 48
 125 cm betong

Rev. 23 des. 46.
 u. 23 febr. 47



Reguleringskart 09.04.2026

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

213/13 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Frogner
0259 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 832m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#) ↗

Planer

- Kommuneplan** ✓
- Kommunedelplan (1)** ✓
- Områderegulering (0)** ✓
- Reguleringsplaner (1)** ▲

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#) ↗

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

- Skilt- og reklameplan (1)** ✓
- Torshovkvartalene (0)** ✓
- Planprogrammer (0)** ✓
- VPOR (0)** Veiledende plan for offentlig rom ✓
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)** ✓
- TOR (0)** Tiltaksliste for offentlig rom ✓
- Plankunngjøringer (0)** ✓
- Midlertidig forbud mot tiltak (0)** ✓

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

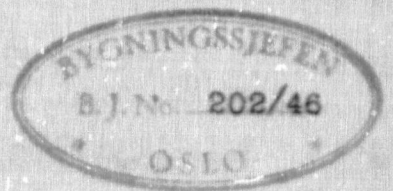
Byggesaker (4) ✓

Map navigation icons: Home, Layers, Fullscreen, Measure, Print, Share, Search, Zoom In, Zoom Out.

Anmeldelse.

9 bl. tegninger.

V. d.



Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 20 Briskebyvn.

Innlevert 7. februar 1946

Attestert

23/2.52.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8 februar 1946.

Leivur Aarling



ÅM/ÅH.

Nr. 20 Briskebyveien.

Bygningssjefens eksp. av 8/2 1946.

Sendes herr reguleringsjefen.

Grensene for nr. 20 Briskebyveien er på bl. 1 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 12. februar 1946.

August Lind

Reg. nr. 13 FEB 46

13 FEB 46

Arne. Wase



Oslo

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-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planene helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

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

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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

H

Tinglysingsstempel

 Påtegning fra Den Norske Stats Husbank **Regjæring om oppdeling i eierseksjoner**

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses

Oslo, 21. juni 1984

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

 Per Nisja
 Etter fullmakt

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213 DAGBOKFØRT	Bnr. 13	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Briskebygården Borettslag <i>under utvikling</i> 20. JULI 84 037262 BYSKRIVEREN I OSLO GAMLE BYOMBADE			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoningeringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller meddelt at <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har ikke ikke ikke ikke § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoningeringen. eller <input type="checkbox"/> seksjoningeringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoningeringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

 Kopiens riktighet bekreftes
 Eide og Hallen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3.009	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	170	21		
2	B	183	22		
3	B	185	23		
4	B	167	24		
5	B	193	24		
6	B	191	26		
7	B	193	27		
8	B	191	28		
9	B	193	29		
10	B	191	30		
11	B	193	31		
12	B	191	32		
13	B	193	33		
14	B	191	34		
15	B	193	35		
16	B	191	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

 Sum teller
skal stemme med nevner

3.009

 Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Bygningen har ikke loft.

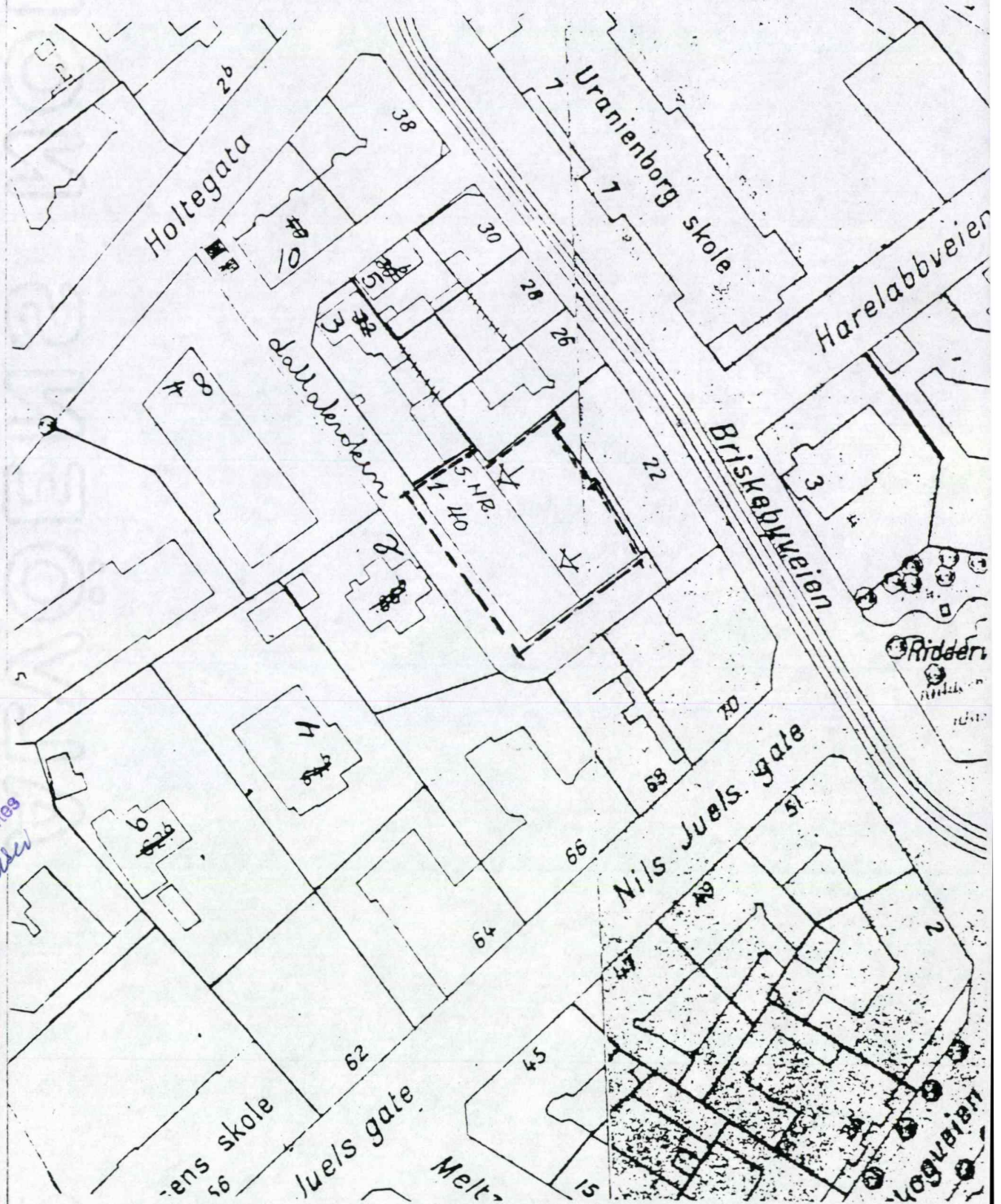
Dato 23. mai 1984	Hjemmelshaver(ne)s underskrift Briskebygården Borettslag <i>under oppstilling</i>
Sted OSLO	<i>(Signatur) B Orsund Ekelund</i>

Dokumentet returneres til:

Navn Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Adresse Kongens gate 33, Oslo 1	Telefon 48 51 31
---	------------------------------------	---------------------

213/13 BRISKEBYGÅRDEN BOLIGSAMEIE. side 3

ADR. BRISKEBYVN. 20
40 SEKSJONER.

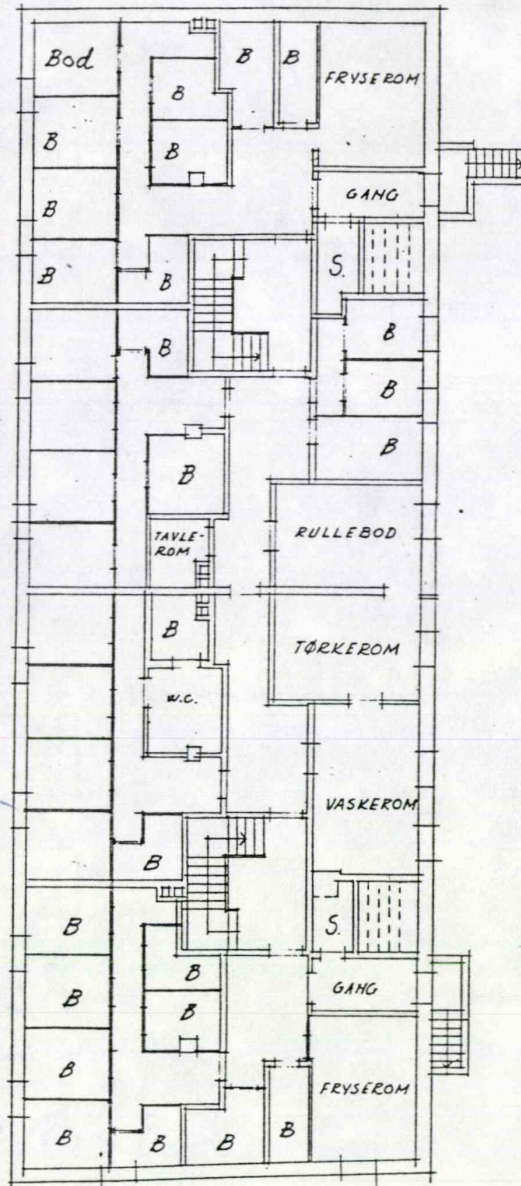


Kopiens riktighet bekreftes
Salvig Hallen

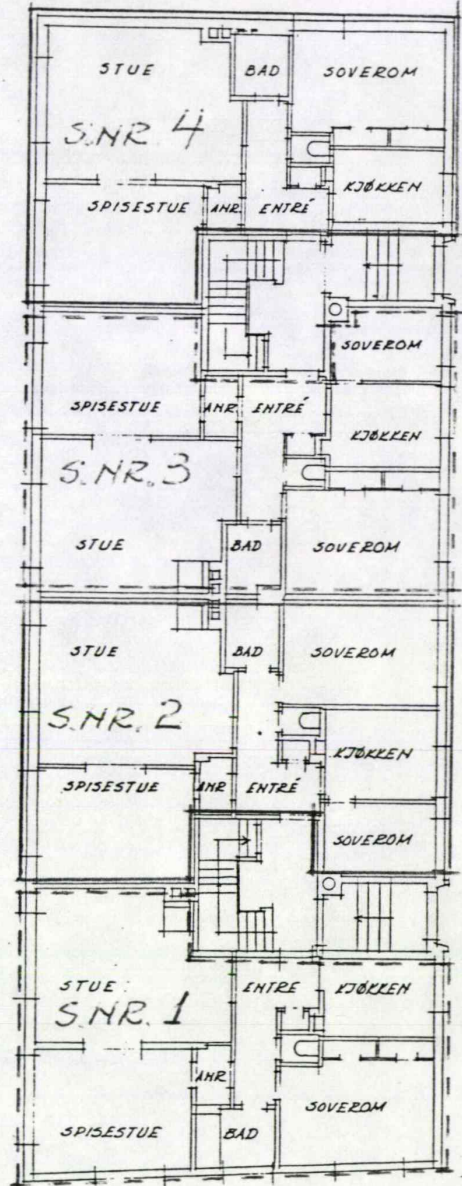
Briskebygården Borettslag

Jenny P. Aarhus Gjelund

213/13 BRISKEBYGÅRDEN BOLIGSAMEIE
KJELLERPLAN MED BODER OG FELLESROM
1 ETASJE MED SEKSJONENE 1-4.



KJELLER

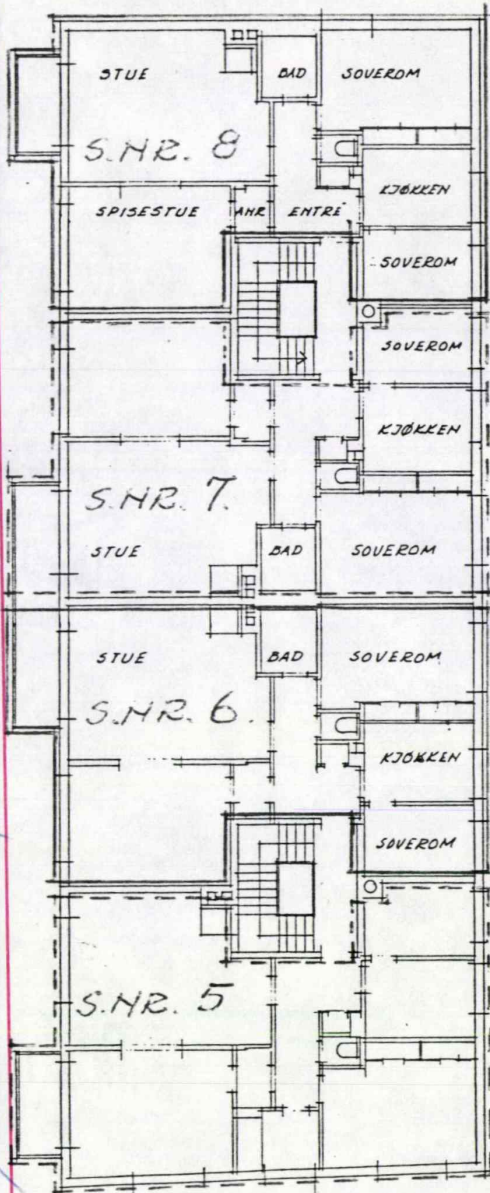


1. ETASJE

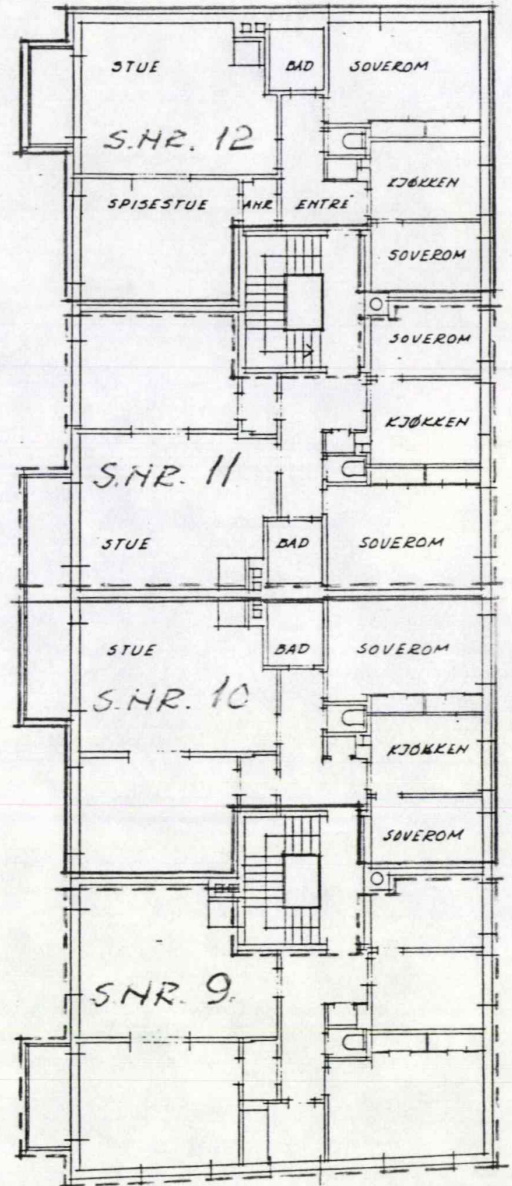
*Reitt kopi bekræftet.
for Kjetil Skarsen
[Signature]*

213/13 BRISKEBYGÅRDEN BOLIGSAMEIE

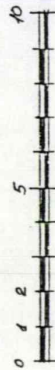
2. OG 3. ETASJE MED SEKSJONENE 5-12.



2. ETASJE



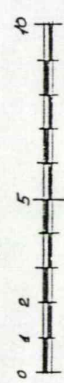
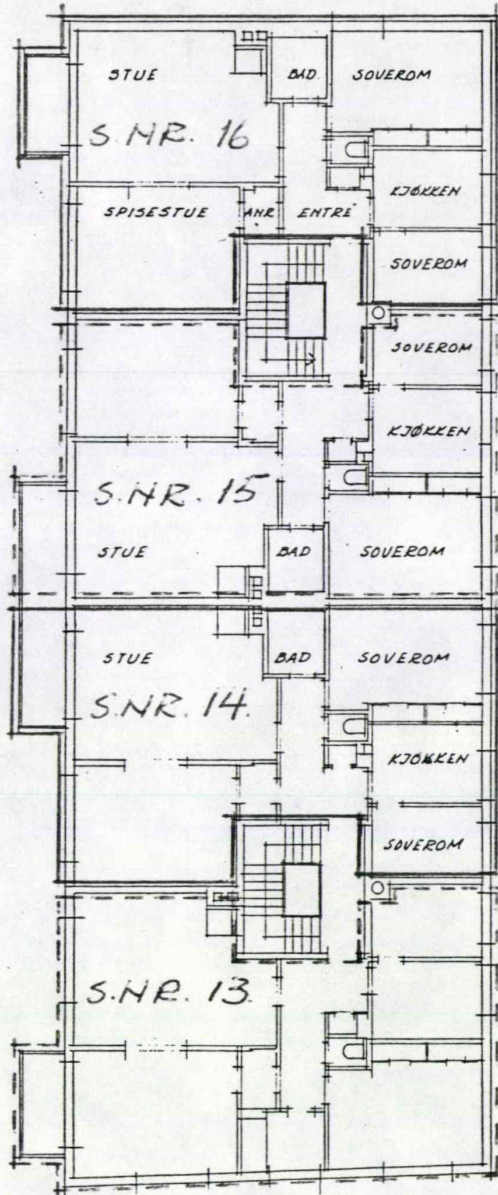
3. ETASJE



*Rest bolig bekräftes
for seksjonene
5-12*

213./13 BRISKEBYGÅRDEN BOLIGSAMEIE.
4. ETASJE. MED SEKSJONENE 13-16.

*Plott Kromi befestes
for kredittkassen
H. H. H.*



4. ETASJE