

BRISKEBY

# Lallakroken 1A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 900 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

831.6 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

212 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

8 112 090,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

3 999,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

39 258,-

BYGGEÅR

1952

BRA-I/BRA TOTAL

83/86 kvm

ENERGIKLASSE

G

# Din megler



## Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner


[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652

### Francis Johansson-Merrick

Med 14 års erfaring fra bransjen har Francis opparbeidet seg et rykte som en av de mest dedikerte og tillitsvekkende eiendomsmeglerne. Han brenner for å skape gode kundeopplevelser og jobber målrettet for å overgå forventningene i hver eneste bolighandel. Francis er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å finne skreddersydde løsninger som gir fornøyde kunder, gang på gang.





## Attraktiv & innholdsrik 3-roms endeleilighet | Lysinnslipp fra tre sider, fleksibel planløsning & etterspurt beliggenhet

Velkommen til Lallakroken 1A! En lys, attraktiv og gjennomgående 3-roms hjørne-/ og endeleilighet.

Leiligheten ligger idyllisk til i en rolig og hyggelig sidegate på ettertraktete Uranienborg. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud, parker og kollektivtransport. Leiligheten byr på en god takhøyde på ca. 2,6 meter, romslig oppholdsrom og en klassisk planløsning fra 1950-tallet. Boligen kombinerer sjarmerende, originale detaljer med nyere oppgraderinger.

Høydepunkter:

2 soverom, stue og separat kjøkken

Fleksibel planløsning med skyvedørsløsning

Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin

Separat toalettrom

Praktisk kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>

Svært sentral og attraktiv beliggenhet







































P  
09-20  
(09-20)  
Mit 3497  
Licht und  
Merkmal  
Bau A  
Drehzahl 230









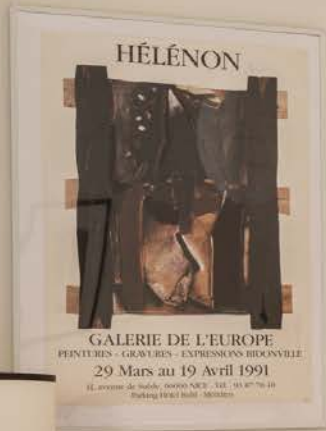








































Stora Öglan... Attendepedagogik i teori og praksis

































**P**  
09 - 20  
(09 - 20)  
Mot avgift  
untatt med  
beboerkort  
Sone A  
Taksstøne 2300





FAKELØST  
PARKERING

BT 45579

BT 86284



37  
teagood







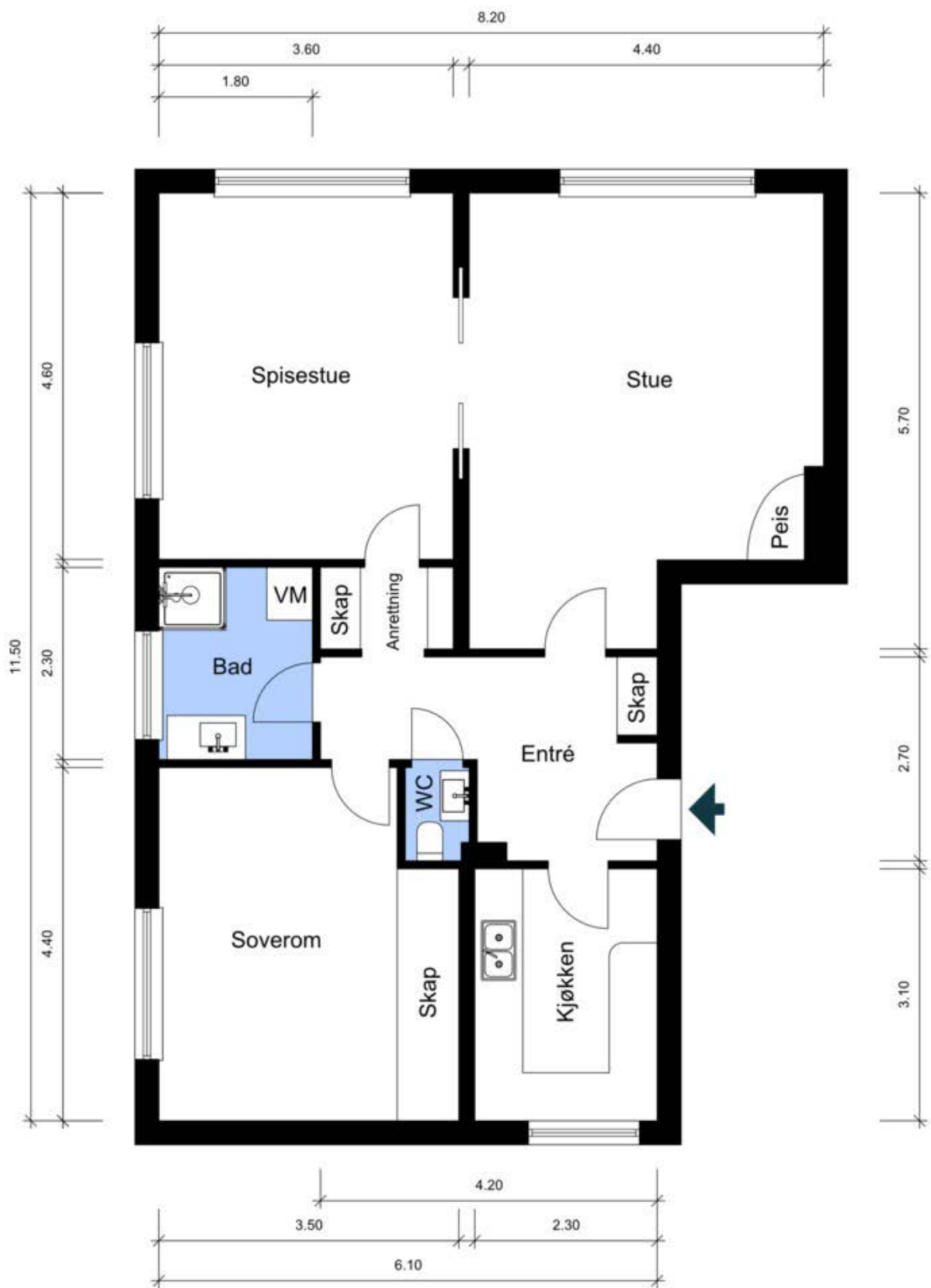






# Plantegning





Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

LALLAKROKEN 1A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 900 000

## Omkostning kjøper

7 900 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

197 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
198 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

212 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
8 098 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

8 112 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 112 090

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 999,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 3

999,- per måned. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, renovasjon, diverse honorarer og forsikringer.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 412,-

- Kabel-TV/Bredbånd: kr 587,-

Kjøperen må være inneforstått med at fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Seksjoner som benytter fellesvaskeri belastes med et månedlig beløp i tillegg til fellesutgiftene.

## Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Fellesgjeld

Det er pr. 19.03.2026 ikke registrert fellesgjeld på boligen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 19.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

## Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 39 258 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 750 949 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 003 797 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i en rolig sidegate på etterspurte Uranienborg/Frogner, et av Oslos mest

fasjonable og klassiske boligområder. Eiendommen ligger i idylliske omgivelser ved Lallakroken, en skjermet og grønn «lomme» kjent for sin rolige atmosfære. Navnet Lallakroken stammer fra skuespilleren Lalla Carlsen, som bodde i området i flere tiår. Området kombinerer historisk særpreg med moderne byliv, og tilbyr en attraktiv balanse mellom ro og sentral beliggenhet.

Fra boligen er det kort vei til Solli Plass, Sommerro og Majorstuen, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kaféer og restauranter. I nærområdet finner du blant annet populære spisesteder og spesialforretninger, samt dagligvare, vinmonopol og øvrige tilbud rett i nærheten.

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt med Briskeby holdeplass like ved, som gir enkel tilgang til hele byen. I tillegg er det kort vei til kollektivknutepunktene ved Nationaltheatret stasjon og Skøyen stasjon med tog, T-bane og flytog.

Boligen ligger kun et steinkast fra Uranienborgparken og Uranienborg kirke, og har nærhet til flotte rekreasjonsområder som Frognerparken, Frognerkilen og Bygdøy. Området byr på gode tur- og treningsmuligheter året rundt, inkludert Frogner stadion med skøytebane vinterstid. Videre er det gangavstand til sentrale områder som Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Hegdehaugsveien, Bislett, Slottsparken og Karl Johans gate. For handel og serveringstilbud ligger også Karenslyst allé på Skøyen lett tilgjengelig, med blant annet Maschmanns Matmarked.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager i umiddelbar nærhet, herunder Uranienborg skole, Fagerborg, Majorstuen og flere videregående skoler, samt kort vei til høyere utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og OsloMet.

Dette er en sjelden mulighet til å bo sentralt, men samtidig fredelig til, i et veletablert og svært attraktivt boligområde med nærhet til alt Oslo har å by på.

## Parkering

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

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 831.6 m<sup>2</sup>

Felles tomt for sameiet, opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker, sittegrupper, sykkelparkering og asfalterte arealer bestående av innkjøring samt gangveier.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert 23.02.1952 og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. Dokumentet gjelder "20 Briskebyveien" som er den tidligere adressen.

At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger:

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.

## Innhold

Leiligheten er en leilighet som består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad, anretning og toalettrom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 83 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Entré, anretning, kjøkken, stue, soverom, bad, spisestue og toalettrom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til arealoppmåling

Lovlighet, byggetegninger:

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.

## Standard

Dette er en hjørne- og endeleilighet med en fleksibel planløsning, store oppholdsrom og vinduer på tre sider av bygget. Leiligheten er preget av en takhøyde på rundt 2,6 meter og en rominndeling som er typisk for byggeperioden på 1950-tallet, med en blanding av originale detaljer og nyere oppgraderinger. Det er meget god vedlikeholdshistorikk i sameiet.

Entré:

Entréen ønskes velkommen via en lyd- og brannklassifisert inngangsdør fra 2020. Gangen fremstår som lys og luftig, og har en praktisk utforming som gir enkel adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, blant annet med speilskyvedør som bidrar til en romslig og funksjonell løsning.

Stue:

Stuen er romslig og innbydende, med god plass til en komfortabel sofagruppe. Det originale furugulvet gir rommet en varm og sjarmerende karakter, og understreker boligens tidløse preg. Det er også god plass til spisebord med tilhørende stoler, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. I hjørnet er det en åpen peis. Pipeløpet er rehabilitert (2025), og selv om ildstedet per i dag har fyringsforbud, ligger det godt til rette for å etablere et nytt, moderne og rentbrennende ildsted gitt godkjent tilkobling. Dette gir en spennende mulighet til å skape et både funksjonelt og atmosfærisk samlingspunkt i stuen.

**Spisestue/soverom I:**

I åpen tilknytning til stuen ligger spisestuen, som i dag er innredet og benyttes som hovedsoverom. Rommet er adskilt fra stuen med en bred skyvedør, noe som gir fleksibilitet i bruk og gjør det enkelt å tilpasse etter behov. Her er det god plass til en romslig spisegruppe. Dagens løsning viser et generøst soverom med plass til både seng, sofa og praktiske oppbevaringsløsninger.

**Soverom II:**

Soverom II har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En skyvedørgarderobe sørger for gode oppbevaringsmuligheter (3,14 m og høyde på 2,65 m), og en praktisk nisje gir rom for en liten arbeidsplass. Rommet egner seg også godt som gjesterom, kontor eller hobbyrom. Begge rommene fremstår som lyse og luftige, hvor hovedsoverommet har vinduer på to sider som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet er et separat rom med en praktisk og arealeffektiv U-formet innredning, som gir gode arbeidsforhold og rikelig med benkeplass. Benkeplaten i heltre tilfører både varme og funksjonalitet. Innredningen har fronter i tre, hvor enkelte overskap med glassfelt bidrar til et luftig uttrykk. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men har et noe eldre preg. Det er nylig lagt parkettgulv (2025). Et stort vindu over kjøkkenbenken gir godt lysinnslipp.

**Bad og toalettrom:**

Badet ble oppgradert i 2007 og fremstår med flislagte overflater og varmekabler i gulv, som gir god komfort. Rommet er utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vindu sørger for naturlig lys og god ventilasjon. Som følge av alder må det påregnes behov for videre oppgraderinger over tid. Leiligheten har et praktisk, separat toalettrom med toalett og servant. Også her er det varmekabler i gulvet, noe som bidrar til økt komfort i hverdagen.

**Overflater:**

Gulv: Parkett på kjøkken og i entré. Originale tregulv (furu) i stue og ett soverom/spisestue. Eldre parkett i ett soverom. Fliser på bad og toalettrom.

Vegger: Malte plater, malt strie og tapet. Fliser på bad.

Himling: Malte plater.

**Lagring:**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

**Moderniseringer og påkostninger:**

Ny entredør installert i 2020 (faglært).

Nytt parkettgulv i eik på kjøkkenet lagt høst 2025 (faglært).

Ny vask og speil på badet og varmtvannstank montert desember 2025.

El-tilsyn gjennomført i 2023.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Spotlampe står bak sofaen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Dan Marius Bylund

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 - Toalett: Byttet vask og do og lagt varmekabler, samt fliser på gulvet -vinter 2013. Bad: Satt inn dusjkabinett -vinter 2013. Byttet vask og speil- desember 2025. Alt arbeidet er gjort av noen med mye erfaring med slikt arbeid.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 - Beskrivelse: Byttet varmtvannstank i desember 2025. Arbeidet ble gjort av noen med mye erfaring med slikt arbeid.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja. For noen år siden ble det installert en avfukter i det ytterste bodområdet i kjelleren i B-oppgangen. Det rant inn vann i en av bodene 2. juledag i 2022 på grunn av mye snø og is utenfor i gaten og manglende brøyting og deretter mye nedbør. Det har bare skjedd denne gangen. Den julen var det mange kjellere som ble oversvømmet. Boden til denne leiligheten er under A-oppgangen og har alltid vært tørr og fin. Jeg har ikke hatt problemer med å lagre tekstiler eller noe annet i boden.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja. Taket ble byttet i 2016. Det er noen merker på utsiden av fasadeveggene etter at noen har kjørt borti. Dette vil snarlig utbedres.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

- Ja. Alle pipene i gården ble renoverert vinteren 2025. De som hadde originale peiser i leilighetene fikk da fyringsforbud. Men det er satt inn et helt nytt stålrør i pipen til pipeløpet til denne leiligheten. Her kan man sette inn ny peis og koble seg til det nye stålrøret. Ildstedet vil da være forskriftsmessig og godkjent, hvis det blir installert av fagperson.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 - Beskrivelse: Boligelektrikeren utbedret noen små avvik etter Eltilsyn i mai 2023. Saken ble avsluttet og godkjent av Elvia 25.05.2023. Varmekabler på toalett installert i 2013. Utført av en med mye erfaring med slikt arbeid. (Nevnt under våtrom)  
 - Arbeid utført av: Boligelektrikeren.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Eltilsyn gjennomført og avsluttet i mai 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært  
 - Beskrivelse: Taket ble renoverert av sameiet i 2016. Fasade totalrenoverert 2011. Installert brannvarslingsanlegg i fellesområder 2021. Installert skumslukkere i kjeller 2022. Installert avfukter i kjeller (B-oppgangen) 2020. Nytt calling-anlegg. 2013 -Nye kjellerdører ute 2022.

Stikkledning til offentlig V/A 2022. Piperør rehabilitert 2025. Nye postkasser 2026.

- Arbeid utført av: Gjennom sameiet.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Briskebylinjen i Oslo er midlertidig stengt for oppgradering i forbindelse med nye trikker. Ruter har satt inn linje 15 som erstatning, og arbeidet forventes ferdigstilt sent i 2026 eller tidlig 2027. Dette innebærer nye skinner, fortau og oppgraderte holdeplasser. Mot slutten av perioden vil det foregå noen arbeider i Briskebyveien.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja. Det er ikke planer om noe med det første. Sameiet har også en del penger på konto som vil gå til vedlikehold. (Muligens male litt ved gulvet i trappeoppgang ved første etasje og gulvet i kjelleren nedenfor trappen, samt utbedre noen sår i overflaten på murpuss i 1. etasje etter ut/inn-flytting i sameiet). Noen år frem vil vi kanskje skifte vannrørene (såkalt strømpeløsning).

Tilleggs kommentar:

Nylige oppgraderinger i leiligheten: Ny entredør installert i 2020 (faglært). Nytt parkettgulv i eik på kjøkkenet lagt høst 2025 (faglært).

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

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

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1952. Vegger er oppført i tegl/betong. Etasjeskiller er trolig utført som trebjelkelag, hvilket er vanlig byggeskikk for oppføringstiden.

Pipe/ildsted:

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

Vinduer:

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.

Dører:

Entrédør er fra 2020 og er en lyd- og brannklassifisert

dør med kikkehull og sikkerhetslås. 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.

#### VVS-installasjoner:

Synlige vannrør består av kobberrør og fleksible tilkoblingslanger til sanitærutstyr, hvor 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. Deler av avløpssystemet vurderes å være av eldre dato. Det er installert en Hoiax RSB ECO 120 (107 liter) varmtvannsbereder i rustfritt stål i 2025, plassert i skap. Det er etablert lekkasjesikring med oppsamling/pose, fleksible vannslanger og avstengningsventil. Det er registrert banemembran med klemring i synlig sluk. Det er opplyst om et mulig sluk under dusjkabinettet.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler, blant annet plassert under vinduer. Badet har naturlig ventilasjon via en ventil i vegg som styres av borettslaget. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator av eldre type med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Toalettrommet har ventilasjon via en ventil tilkoblet borettslagets luftesjakt.

#### Tekniske detaljer:

Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet. I toalettrommet er det montert varmekabler i gulv, utført av ufaglært. Det er brannslukningsutstyr plassert på kjøkkenet. Boligen er utstyrt med røykvarsler i gang og stue, som er tilkoblet en alarmsentral. I borettslaget ble det installert nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene i 2021, og etablert skumslukkere i kjeller i 2022.

Elektrisk anlegg: 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 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.

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

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ukjent

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

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

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

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | 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. 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.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon vurderes å ha begrenset funksjon sammenlignet med dagens standard. 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.

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

delene av innredningen. Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og overflater, og oppgradering/utskiftning av kjøkkenet bør påregnes på sikt.

- Kjøkken - Avtrekk | Eldre ventilator med begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. 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.

- Vannledninger | Eldre vannrør med naturlig aldring. Selv om det ikke er registrert lekkasjer, gir alder økt risiko for svikt over tid. Eldre kobberrør har økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer over tid, særlig i skjøter og overganger. Forventet levetid for kobberrør 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.

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

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon har begrenset kapasitet og tilfredsstillende ikke dagens standard for ventilasjon. Begrenset ventilasjon kan medføre dårlig luftutskiftning, økt fuktbelastning og risiko for kondens og dårlig innelima. Det anbefales jevnlig lufting og vurdering av forbedring av ventilasjonsløsningen dersom mulig.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

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

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | 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.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

## Adresse

Lallakroken 1A, 0259 OSLO

Gnr. 213, bnr. 13, snr. 1  
i Oslo kommune.

## Selger

Ingunn Monstad

## Sameie

Briskebygården Sameie

Organisasjonsnummer: 988 301 299

Briskebygården sameie (org.nr. 988301299) er et boligsameie bestående av 16 boligseksjoner i en lavblokk bygget i 1952. Sameiet forvaltes av USBL.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, inkludert salg, pantsettelse og utleie. Sameiet har i vedtektene uttrykt et ønske om å unngå framleie for å bevare et stabilt bomiljø.

Kjekt å vite:

- Boder til seksjonene, samt fellesrom til lagring finnes i kjelleren.
- Sameiet har et fellesvaskeri som er åpent fra kl. 08:00 til 20:00, unntatt søndager. Seksjoner som benytter vaskeriet, belastes et månedlig beløp i tillegg til felleskostnadene.
- Det er ikke tillatt å montere skilt, automater eller parabolantennor uten styrets godkjenning.
- Det er røykeforbud på fellesarealene, både inne og ute.
- Det skal være nattero mellom kl. 22:00 og 07:00.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og lignende fra balkongene.
- Bil- og motorsykkelkjøring, samt parkering, er ikke tillatt på eiendommen.

Svar fra styre 22.03.2026

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Ingen større prosjekter er planlagt i nærmeste fremtid.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- Installert brannvarslingsanlegg i fellesområder 2021

- Installert skumslukkere i kjeller 2022

- Installert avfukter i kjeller 2020

- Nytt calling-anlegg 2013

- Nye kjellerdører ute 2022

- Stikkledning til offentlig V/A 2022

- Fasade totalrenovert 2011

- Tak renovert 2016

- Piper renovert 2025

- Nye postkasser, satt opp nå i 2026

- Sameiet bør etter hvert gjennomføre en rørrønering.

Det ble fremlagt en rapport og det ble bestemt at det skulle være en strømpeløsning. Vi har dog måttet prioritere andre prosjekter, pålagt av kommunen, som piper og avløpsrør. Noen dato for dette foreligger ikke per i dag. Dette vil finansieres ved kapitalinnhenting fra eiere. Kostnad foreligger ikke.

Kostnad foreligger ikke.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Fellesutgiftene ble justert opp med 8% den 01.01.2026

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Telia

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP587009

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på

eiendommen.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 114 657,-. For 2025 var det budsjettert med et resultat på kr 65 933,-. Sameiets egenkapital var på kr 746 430,- per 31.12.2024.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Sameiet ønsker aktive seksjonseiere som deltar på dugnader.

## Energiklasse

G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler i gulv på bad og toalettrom.

Leiligheten har åpen peis tilknyttet eldre mursteinspipe.

Piper er opplyst rehabilitert med innvendige metallrør (stålrør) i eksisterende teglpipe. Det foreligger fyringsforbud grunnet manglende godkjent tilkobling mellom ildsted og rehabilitert pipe.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var 14462 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i

kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Kommuneplan KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Områdeavgrensning for indre Oslo.

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, jf. S-2255. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 1 treff vedr. lokalitet og 1 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Kommunalt listeført.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202114191: Detaljregulering - Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - S-5280. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202313406: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202508067: Niels Juels gate 70 - utvidelse av balkonger. Status: Under behandling, utsatt frist for ferdigattest.
- Saksnummer 202508443: Lallakroken 10 - Holtegata - President Harbitz' gate - opparbeidelse av veiareal og fortau med tilhørende tekniske anlegg - Hartvig Nissen

vgs. Status: Under behandling. Det er gitt brukstillatelse 13.08.2025.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

## Tinglyste heftelser

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

301/213/13/1:

12.03.1858 - Dokumentnr: 900101 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1858 - Dokumentnr: 900102 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1861 - Dokumentnr: 919852 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1898 - Dokumentnr: 903151 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1929 - Dokumentnr: 912761 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1946 - Dokumentnr: 301577 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2026 - Dokumentnr: 324565 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No1 AS

Org.nr: 934 963 385

Elektronisk innsendt

20.07.1984 - Dokumentnr: 537262 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 170/3009

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Overdragelse og utleie skal godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

## Utleie

Adgang til utleie: Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett utleie. I henhold til sameiets vedtekter skal all utleie godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Sameiet har uttrykt et ønske om å unngå framleie for å bevare et stabilt bomiljø.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 55 300,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar (Opprinnelig 9 900, redusert med verdi av reel/video til verdi kr 1 900) kr 3 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 775,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

14.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LALLAKROKEN 1A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260063	
Selger 1 navn	
Ingunn Monstad	
Gateadresse	
Lallakroken 1A	
Poststed	Postnr
OSLO	0259
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260063

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: IM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Toalett: Byttet vask og do og lagt varmekabler, samt fliser på gulvet -vinter 2013. Bad: Satt inn dusjkabinett -vinter 2013. Byttet vask og speil- desember 2025. Alt arbeidet er gjort av noen med mye erfaring med slikt arbeid.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet varmtvannstank i desember 2025. Arbeidet ble gjort av noen med mye erfaring med slikt arbeid.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

For noen år siden ble det installert en avfukter i det ytterste bodområdet i kjelleren i B-oppgangen. Det rant inn vann i en av bodene 2. juledag i 2022 på grunn av mye snø og is utenfor i gaten og manglende brøyting og deretter mye nedbør. Det har bare skjedd denne gangen. Den julen var det mange kjellere som ble oversvømmet. Boden til denne leiligheten er under A-oppgangen og har alltid vært tørr og fin. Jeg har ikke hatt problemer med å lagre tekstiler eller noe annet i boden.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

Taket ble byttet i 2016. Det er noen merker på utsiden av fasadeveggene etter at noen har kjørt borti. Dette vil snarlig utbedres.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alle pipene i gården ble renoveret vinteren 2025. De som hadde originale peiser i leilighetene fikk da fyringsforbud. Men det er satt inn et helt nytt stålør i pipen til pipeløpet til denne leiligheten. Her kan man sette inn ny peis og koble seg til det nye stålørret. Ildstedet vil da være forskriftsmessig og godkjent, hvis det blir installert av fagperson.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Boligelektrikeren utbedret noen små avvik etter Etilsyn i mai 2023. Saken ble avsluttet og godkjent av Elvia 25.05.2023. Varmekabler på toalett installert i 2013. Utført av en med mye erfaring med slikt arbeid. (Nevnt under våtrom)

Arbeid utført av

Boligelektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Etilsyn gjennomført og avsluttet i mai 2023.

Initialer selger: IM

2

Document reference: 01260063

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-Taket ble renoverert av sameiet i 2016. -Fasade totalrenoverert 2011 -Installert brannvarslingsanlegg i fellesområder 2021 -Installert skumslukkere i kjeller 2022 -Installert avfukter i kjeller (B-oppgangen) 2020 -Nytt calling-anlegg 2013 -Nye kjellerdører ute 2022 -Stikkledning til offentlig V/A 2022 -Piperør rehabilitert 2025 -Nye postkasser 2026
Arbeid utført av	Gjennom sameiet

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

Beskrivelse	Briskebylinjen i Oslo er midlertidig stengt for oppgradering i forbindelse med nye trikker. Ruter har satt inn linje 15 som erstatning, og arbeidet forventes ferdigstilt sent i 2026 eller tidlig 2027. Dette innebærer nye skinner, fortau og oppgraderte holdeplasser. Mot slutten av perioden vil det foregå noen arbeider i Briskebyveien.
-------------	---

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja

Beskrivelse	Det er ikke planer om noe med det første. Sameiet har også en del penger på konto som vil gå til vedlikehold. (Muligens male litt ved gulvet i trappeoppgang ved første etasje og gulvet i kjelleren nedenfor trappen, samt utbedre noen sår i overflaten på murpuss i 1. etasje etter ut/inn-flytting i sameiet). Noen år frem vil vi kanskje skifte vannrørene (såkalt strøpeløsning).
-------------	--

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 01260063

Initialer selger: IM

4

## Tilleggskommentar

Nylige oppgraderinger i leiligheten: -Ny entredør installert i 2020 (faglært) -Nytt parkettgulv i eik på kjøkkenet lagt høst 2025 (faglært)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Monstad	45ba4f2be468ab127d2db 2ed705667427fa97eb3	23.03.2026 15:12:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260063

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Lallakroken 1A - Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Briskeby Linje 11	2 min	0.1 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min	0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12 min	1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min	1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	1.2 km

## Skoler

Uraniensborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	2 min	0.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min	1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min	1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min	0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min	0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

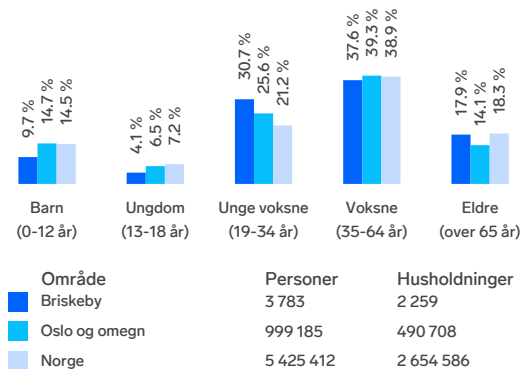
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Uraniensborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min	0.4 km
Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	7 min	0.6 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	7 min	0.6 km




## Dagligvare


Joker Briskeby Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Rema 1000 Briskeby PostNord	2 min	0.2 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

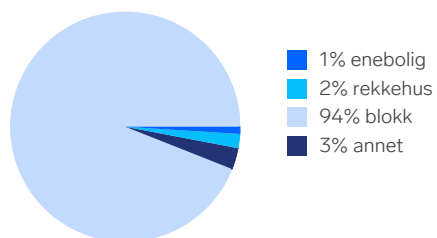
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Uranienborg skole  
Aktivitetshall 3 min  0.2 km
-  Inkognito terrasse balløkke  
Ballspill 8 min  0.7 km
-  SATS Solli plass 9 min 
-  Fresh Fitness Majorstuen 10 min 

## Boligmasse







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

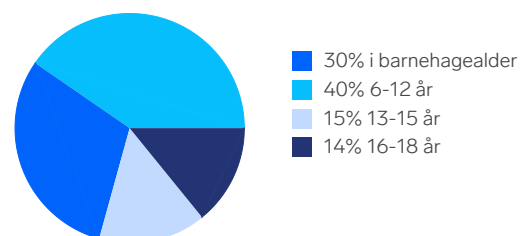
Sitat fra en lokalkjent



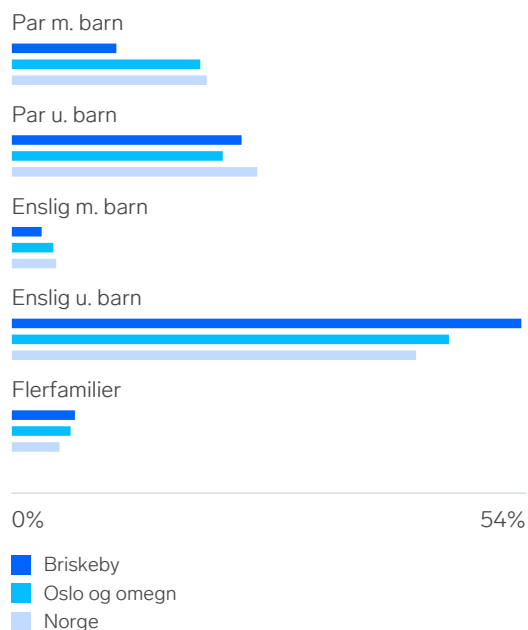
## Varer/Tjenester

-  Valkyrien 15 min 
-  Vitusapotek Briskeby 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

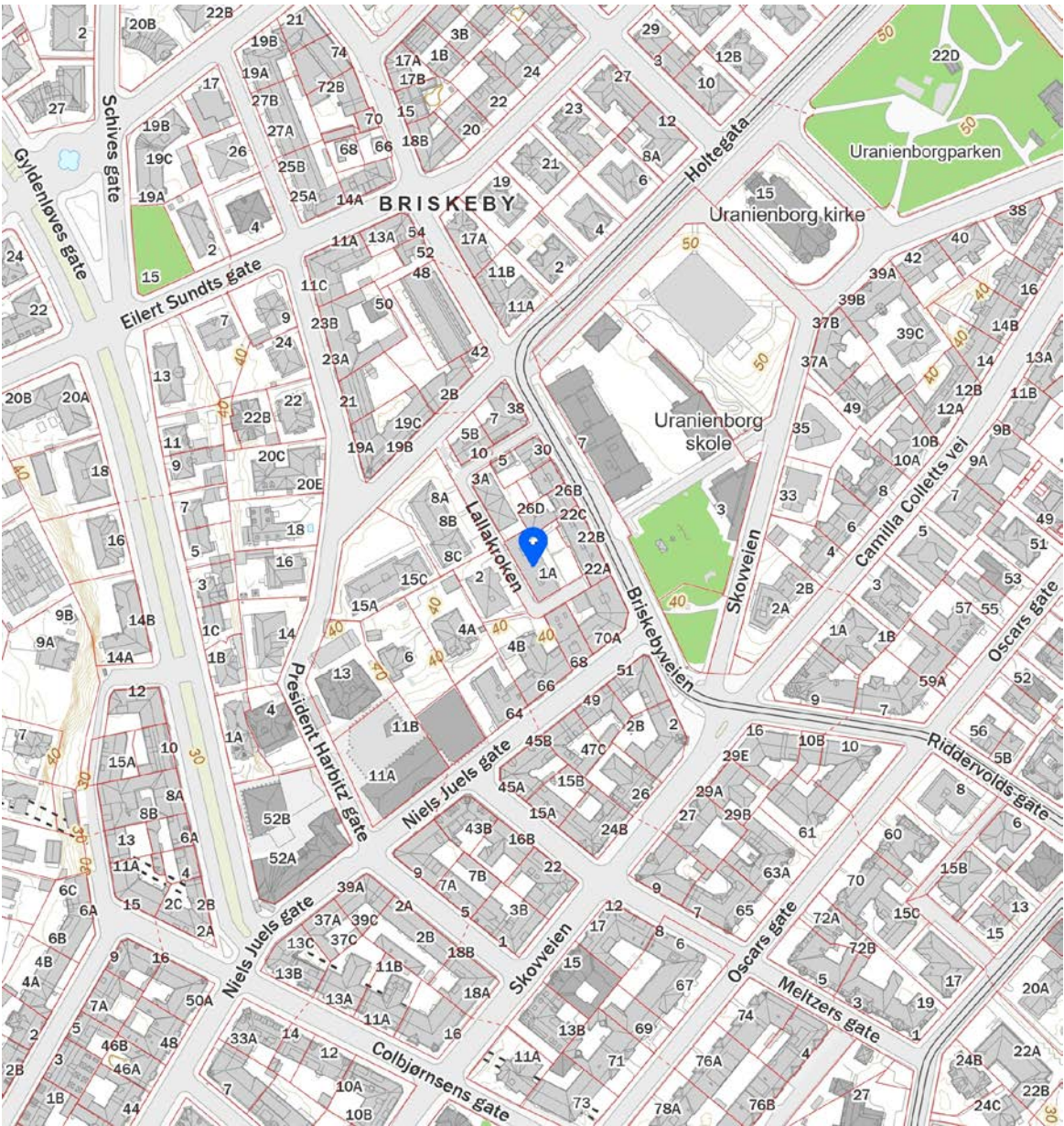
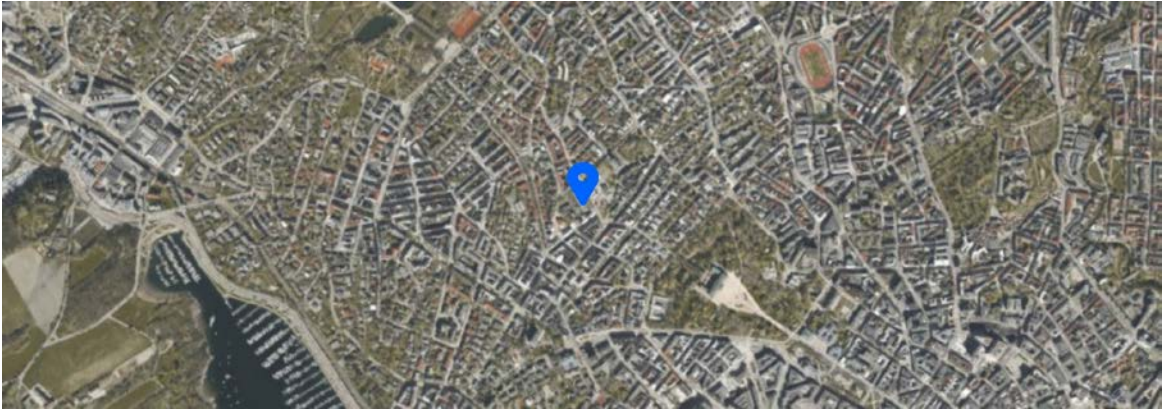


## Sivilstand

Sivilstand	Briskeby	Oslo og omegn	Norge
Gift	27%	33%	33%
Ikke gift	59%	54%	54%
Separert	11%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%




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




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

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lallakroken 1 A, 0259 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 213, bnr. 13, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



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 hoved fokus 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

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 luftutskiftning.

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 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.

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

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av parkett og tregulv. På kjøkkenet er det nylig lagt parkett (oppløst 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 helte 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.

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 kobberrør og fleksible tilkoblingslanger 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 varmtvannsbereider 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 funksjonell 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 innneklima. 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 røykvarslere montert i tak i gang utenfor soverom samt i stue. Varmlerene 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.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

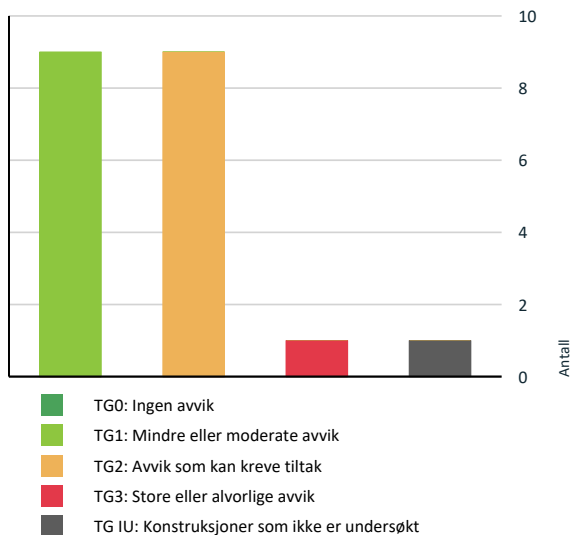
### Boligbygg med flere boenheter

- 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.

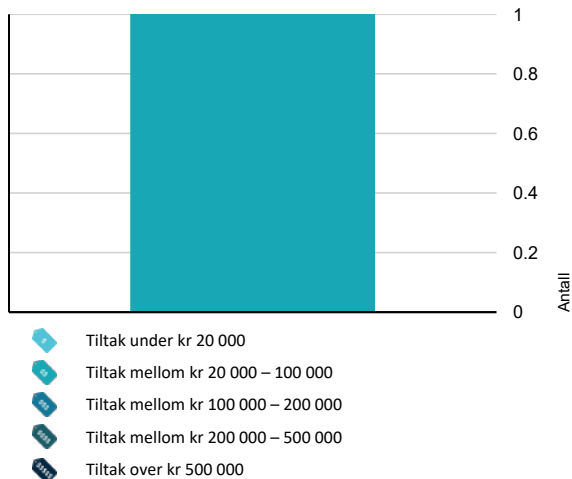
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# 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 takstrapport 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.

## INNVENDIG

#### **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.

**Årstall:** 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

## IG 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 befaring 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**



## IG 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 befaring. Det ble registrert noe slark i enkelte håndtak, hvilket er forventet ut fra alder og bruk.

## IG 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 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

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Egenerklæring

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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.

**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 inspisert 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 befaringstidspunktet, 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

### 1 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 befaring.

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

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Ventilasjonsløsningen styres av borettslaget.

Ventilen fremstår funksjonell ved befaring.

#### 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

### 1 TG 1U 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

### 1 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 oppvaskkum 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

### IG 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 > TOALETTRUM

### IG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

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

### IG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør består av kobberør og fleksible tilkoblingsslanger til sanitærutstyr. Rørene fremstår med normal aldring og bruksslitasje ved befarings. 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 kobberrør har økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer over tid, særlig i skjøter og overganger. Forventet levetid for kobberrør 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.

## IG 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 befaring.

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.

## IG 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 innelima. Det anbefales jevnlig lufting og vurdering av forbedring av ventilasjonsløsningen dersom mulig.

## IG 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 bygningsakkyndig 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

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 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 sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

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 sikringsskap og jordfeilvern. Brannsikkerhet og øvrige HMS-forhold er i hovedsak beboers ansvar, og det forutsettes at røykvarslere og slukkeutstyr 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 inneløst 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. 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.

### 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

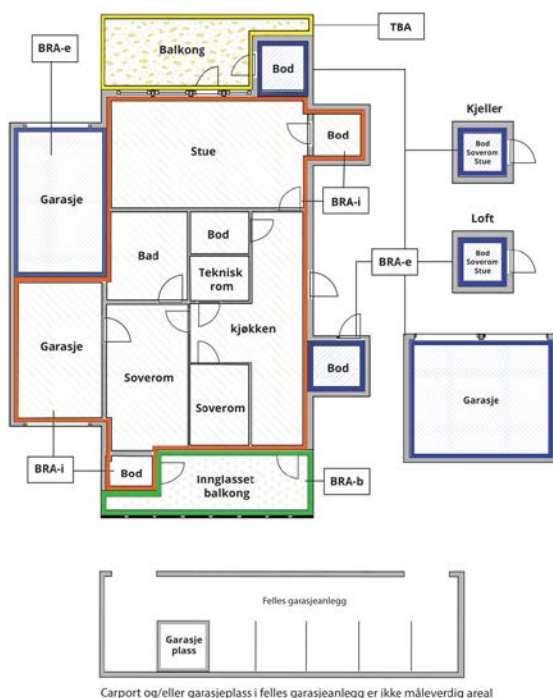
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	3		86	
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, anretning, kjøkken, stue, soverom, bad, spisestue, 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 parkettgulv i boligen i 2025, samt montert ny varmtvannsbereider 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 <sup>2</sup>	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. Grunnbokskrift 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode 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 slitasje: 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.

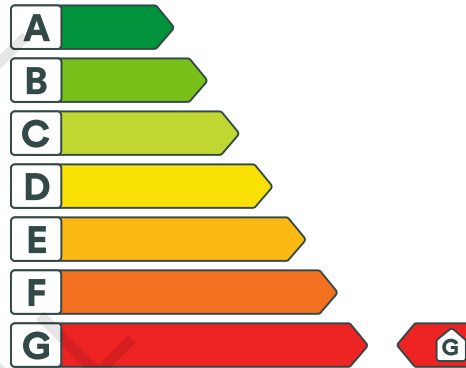
Høydeforskjeller og fallforhold er kontrollert og målt ved bruk av streklåser.

Fuktmålinger er utført ved bruk av Protimeter MMS3.

## PERSONVERN



Adresse <b>Lallakroken 1A, 0259 OSLO</b>	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80507615</b>
Gårdsnummer <b>213</b>	Bruksnummer <b>13</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1952</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**384,58 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**384,58 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**30 766 kWh**



## Lallakroken 1A, 0259 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lallakroken 1A, 0259 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: 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 persiener 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 snøsmelleanlegg**

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget 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	<b>Vår ref.:</b> 460/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.07.1970
LALLAKROKEN 1 A	<b>Type:</b> Boligsameie	
0259 OSLO	<b>Eiere:</b> Ingunn Monstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 301 299	<b>Seksjonsnr:</b> 1	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. 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: briskebyggaarden@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](http://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 Polisenr: SP587009

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	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	<b>Vår ref.:</b> 460/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.07.1970
LALLAKROKEN 1 A	<b>Type:</b> Boligsameie	
0259 OSLO	<b>Eiere:</b> Ingunn Monstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 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 løse 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 eiendommen, 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 trappeopp ganger 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 utjevningfond. 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.

Unnlattelse 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 framtreddende 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 varamedlemmer
- 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 regnskapsføring. 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. Bli 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

**usbl**

## 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 forsikringssaker.
- 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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto: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 Streiffert  
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
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>631 773</b>	<b>550 373</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	114 657	81 400
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>114 657</b>	<b>81 400</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>746 430</b>	<b>631 773</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	780 477	670 214
Kortsiktiggjeld	-34 047	-38 441
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>746 430</b>	<b>631 773</b>

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
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	805 308	744 384	804 600	805 304
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>805 308</b>	<b>744 384</b>	<b>804 600</b>	<b>805 304</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>805 308</b>	<b>744 384</b>	<b>804 600</b>	<b>805 304</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	4 935	4 935	5 000	4 935
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
<b>Driftskostnad</b>					
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
<b>Sum kostnad</b>		<b>714 728</b>	<b>678 402</b>	<b>734 500</b>	<b>739 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 580</b>	<b>65 982</b>	<b>70 100</b>	<b>65 933</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		24 077	15 418	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-24 077</b>	<b>-15 418</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 657</b>	<b>81 400</b>	<b>70 100</b>	<b>65 933</b>
Overført sameiekapital		114 657	81 400	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>114 657</b>	<b>81 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Briskebygården sameie

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

## Balanse 2024 Briskebygården sameie

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

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 lf Skadeforsikring. Polisenr. SP587009.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

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

**Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>39 935</b>	<b>39 935</b>

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

**Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Sum</b>	<b>111 397</b>	<b>92 612</b>

**Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6420 E-post	706	0
<b>Sum</b>	<b>706</b>	<b>0</b>

**Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6540 Inventar	0	860
6552 Driftsmateriell	648	71
<b>Sum</b>	<b>648</b>	<b>931</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>18 736</b>	<b>61 869</b>

### Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	860
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>860</b>

### Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

## 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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



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 regnskapsestimaterne 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-2A3X2-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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

## 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 Streijffert

### 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 saksliste

**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 Bliksrud og Lisen Mørch Granberg er på valg.

#### **Vedtak:**

Ingen ble valgt

## Protokoll for Briskebygården sameie

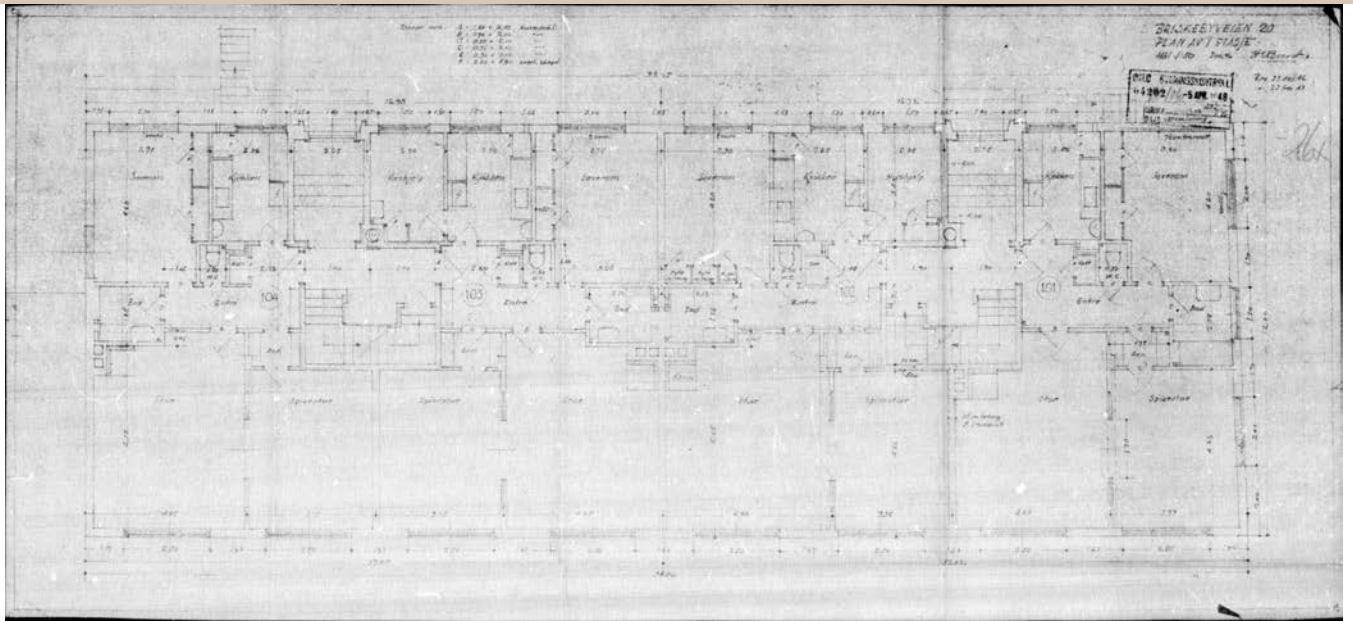
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte  
Protokollvitne

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

06.05.2025

06.05.2025





S /

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. oppmålingsjefen 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 Norling*



ÅM/AH.

Nr. 20 Briskebyveien.

Bygningssjefens eksp. av 8/2 1946.

Sendes hørr reguleringsjefen.

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

Oslo oppmålingsvesen, den 12. februar 1946.

*August Lind*

Reg. skatte / R



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](#)

**Loverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets 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 **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses

Oslo, 21. juni 1984

Rer Nisya  
Etter fullmakt

*Leif Arne Bjørke*

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

<b>1. Eiendom</b>	Gnr. 213 <b>DAGBOKFØRT</b>	Bnr. 13	Fnr.	Kommune Oslo
<b>2. Eier</b>	Navn: Briskebygården Borettslag <i>under oppdeling</i> Fødselsdato (dag, mnd., år): 20. JULI 84 037262 <b>BYSKRIVEREN I OSLO GAMLE BYOMBADE</b>			
<b>3. Begjæring</b>	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
<b>4. Egenerklæring</b> 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"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen 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 <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> <del>ikke</del> § 5 nr. 4, tredje <del>ledd</del> og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen 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 seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
<b>5. Tegninger m. v.</b>	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  
*Edvin G. Tallaksen*

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

side 2

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3.009	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3
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 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk  
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

## 7. Supplerende tekst

Bygningen har ikke loft.

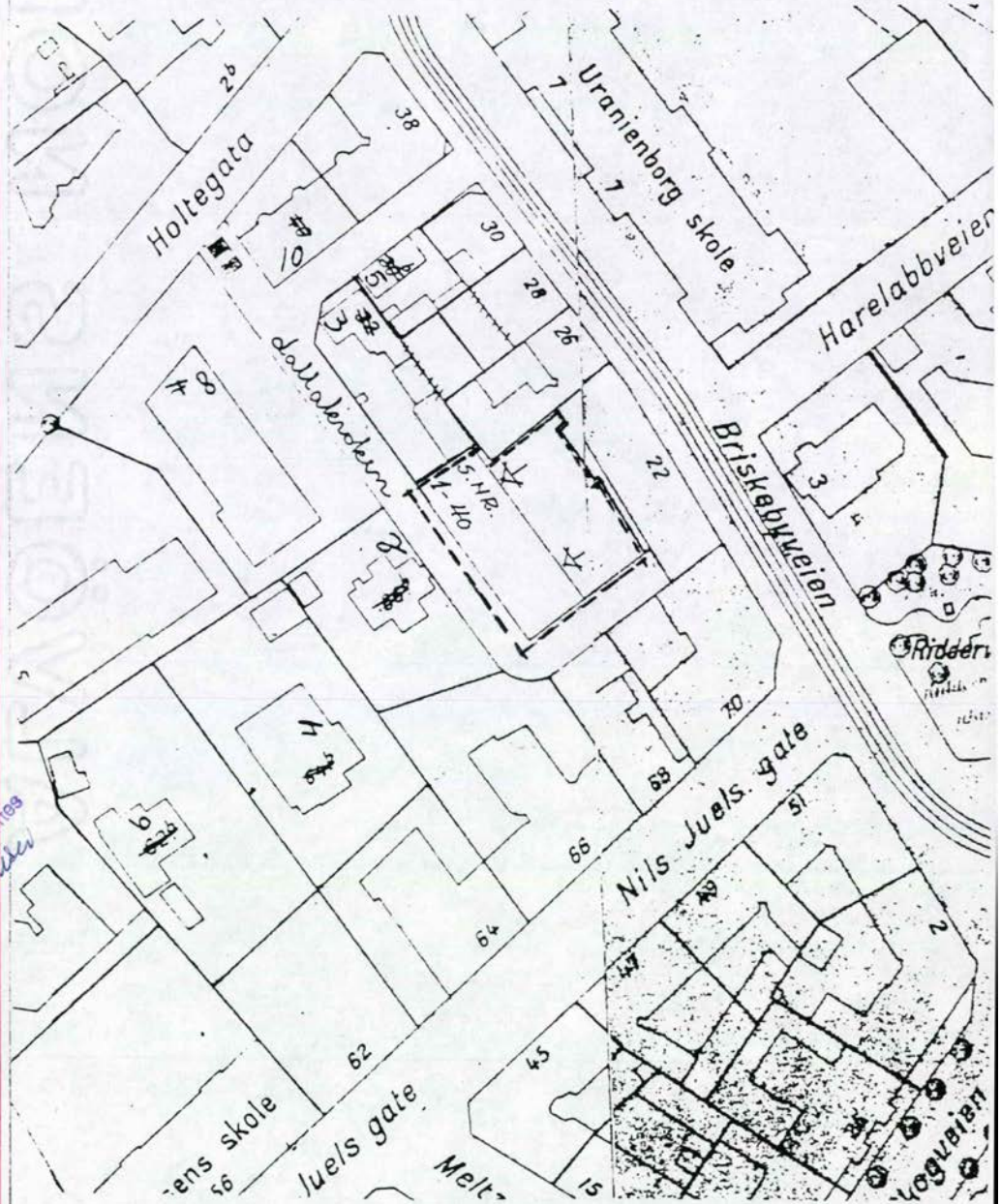
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
23. mai 1984	Briskebygården Borettslag <i>under oppstilling</i>
Sted	<i>(Signering) B. Osvand Ekelund</i>
OSLO	

## Dokumentet returneres til:

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

213/13 BRISKEBYGÅRDEN BOLIGSAMEIE. side 3

ADR. BRISKEBYVN. 20  
40 SEKSJONER.



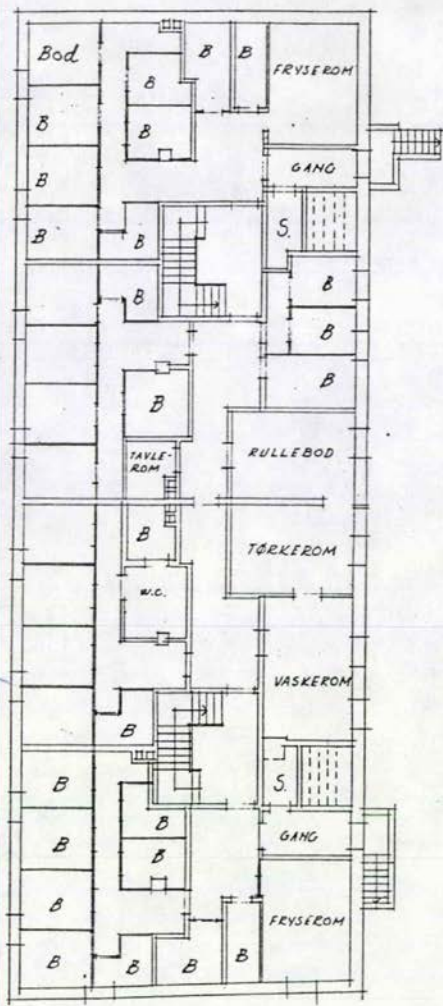
Kopiens riktighet bekreftes  
*Edvig Hallen*

Briskebygården Borettslag

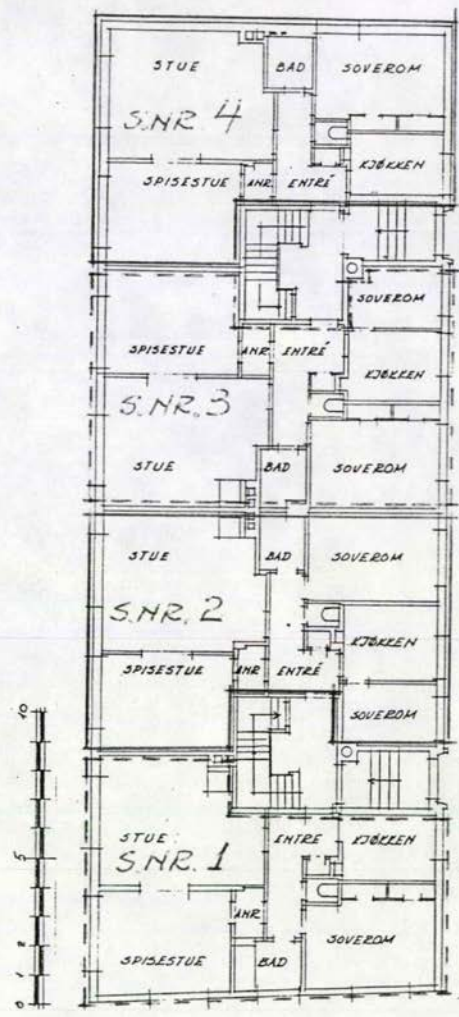
*Janne* P. Christud Gerlund

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

*Rett krypt. bevisst.  
for Kredittkassen  
Wæver*



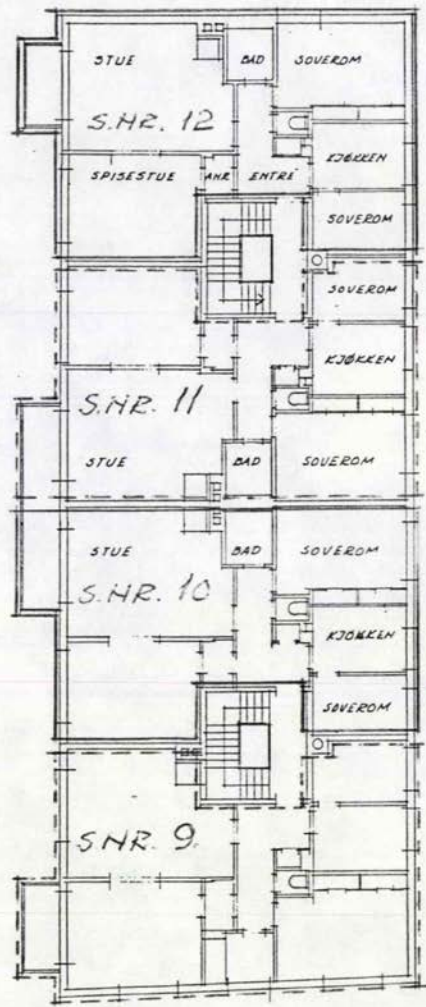
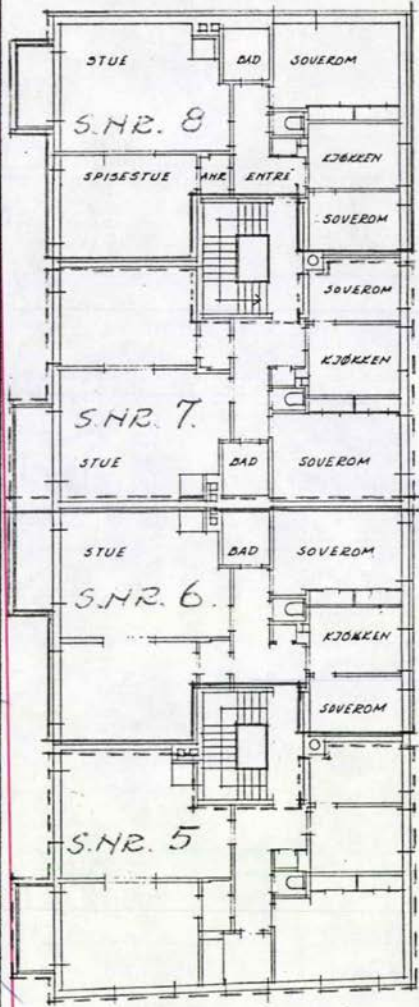
KJELLER



1. ETASJE

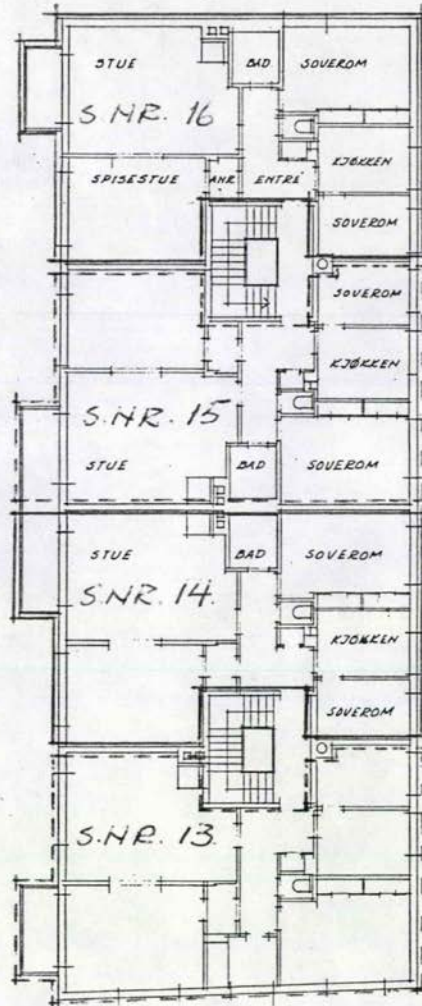
213/13 BRISKEBYGÅRDEN BOLIGSAMEIE  
2. OG 3. ETASJE MED SEKSJONENE 5-12.

*Attest kopi utført av  
forbruket  
Hedem*



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

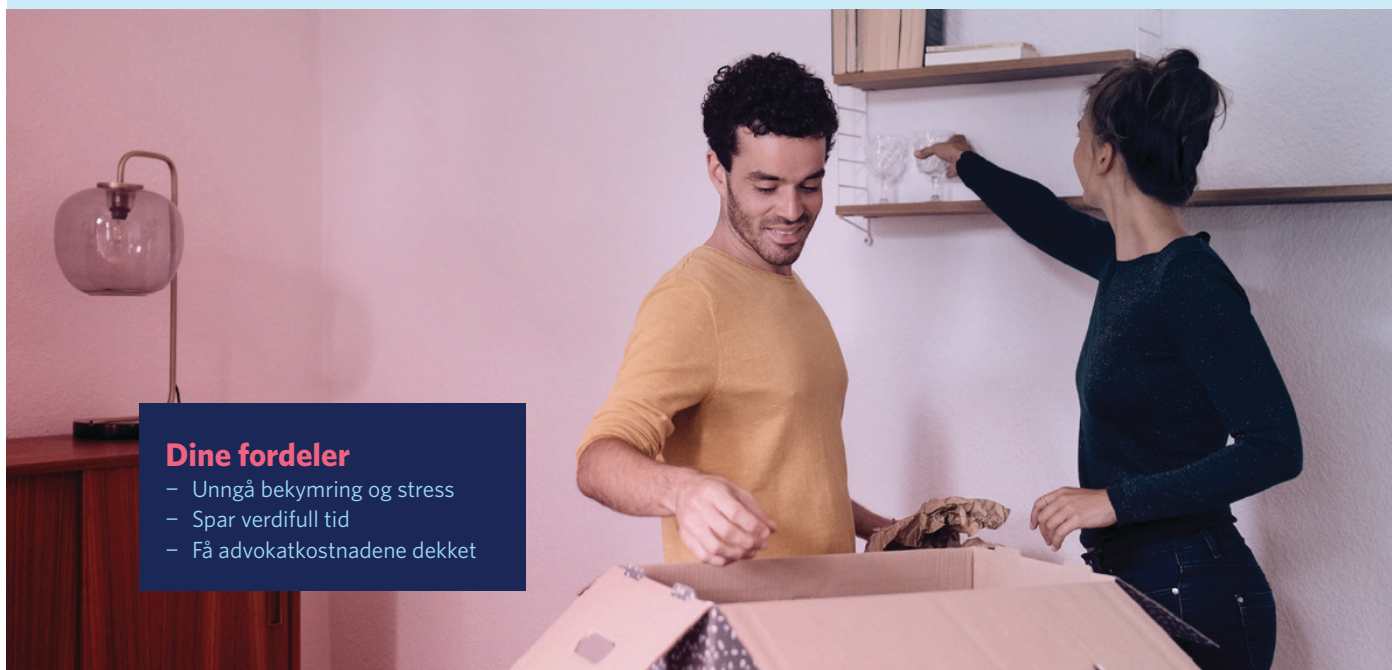
*Ikke kopi beløpes  
for kredittassen  
[Signature]*



4. ETASJE

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.









EMERA

EIENDOMSMEGLING