NORDVIK

Arnulf Øverlands vei 274

3 soverom | 107 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Arnulf Øverlands vei 274

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
63	Om boligen
78	Nabolagsprofil
80	Tilstandsrapport
104	Egenerklæringsskjema
112	Andre vedlegg
212	Kontaktinfo
215	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
218	Vedlegg
219	Forbrukerinformasjon om budgivning
220	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Usjenert toppleilighet med stor terrasse, eventyrlig utsikt og sen kveldssol | Egen inngang | Garasje | Marka som nabo

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**226 130,-**
Totalpris	**9 216 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 197,-**
BRA-i	**107 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

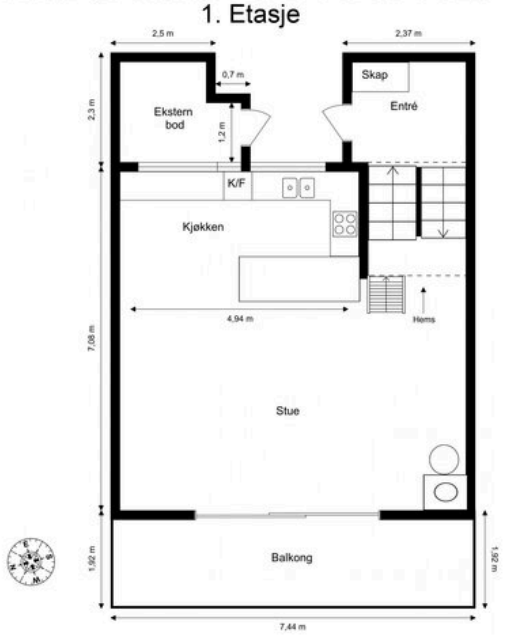
Stor 4-roms toppleilighet over to plan med garasjeplass og vestvendt terrasse. Helt usjenert ved markagrensen med fantastisk utsikt, sen kveldssol og spektakulære solnedganger. Veldrevet og populært sameie med barnevennlige fellesarealer, frisk luft og en helt egen ro. Det er få minutters gange til T-banen som tar deg enkelt ned til byen.

- Familievennlig toppleilighet med egen inngang
- Eventyrlig utsikt og sen kveldssol
- Usjenert på øverste plan med vestvendt terrasse
- Garasjeplass med lader
- Totaloppusset 2016/2017
- Tre soverom, hems og to bad
- Stue med peisovn
- Moderne, velutstyrt kjøkken
- Stor bod med smørebenk, sykkel- og ski oppstilling
- Ingen fellesgjeld
- Eldorado for friluftsinteresserte og barnefamilier
- Nær buss, T-bane og Grindbakken skole

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

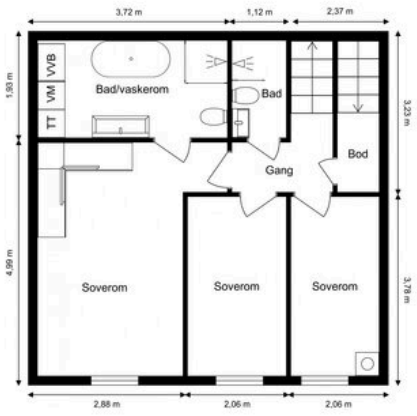
Arnulf Øverlands vei 274 0763 OSLO
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Arnulf Øverlands vei 274 0763 OSLO
Underetasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 63 kvm








































OSLO
BOSCH
BOSCH










274


274








EVlink
Schneider Electric






Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning sentrum
Direction city centre
Skogen
Retning Direction
Sentrum City centre
ADVARSEL

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0063/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arnulf Øverlands vei 274, 0763 OSLO
Gnr 33, bnr 1801, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2121 (ideell andel 125/26889) i Oslo kommune

Selgere
Anja Neugebauer
Alexandre André Henri Aubry

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 229 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 51 kvm. Bod under trapp, tre soverom, bad/vaskerom og bad
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, trapperom, stue/kjøkken og hems
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Ikke målbare arealer:

Hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4,7 m². Arealer i entré/trapperom er medtatt i 1. etasje.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder følgende:
Underetasje: Bod under trapp, tre soverom, bad/vaskerom og bad
1. etasje: Entré, trapperom, stue/kjøkken og hems

Det medfølger i tillegg en utvendig bod på ca. syv kvm sin ligger rett ved inngangspartiet. Boden er utstyrt med fire strømuttak, samt plassoptimalisert, innebygd løsning med smørebenk og dedikert oppstilling for sykler/ski m.m.

Standard
Entré:
Boligen har en svært attraktiv intern beliggenhet i sameiet, helt usjenert på øverste plan med egen inngang og grønne omgivelser rundt. Ved inngangspartiet kan man nyte morgen- og formiddagssol, og de tilnærmet bilfrie internveiene gir trygge og fine omgivelser for barn – perfekt for lek og for å lære å sykle. Kledning på ytterveggene ble skiftet i regi av sameiet i 2022/2023.

Inngangspartiet er overbygget med belysning og hyller for oppbevaring av ved. Rett ovenfor inngangsdøren ligger en praktisk utebod på ca. 7 kvm med fire strømuttak og en plassoptimalisert, innebygd løsning fra 2019 med blant annet smørebenk samt dedikert oppstilling for sykler, ski og annet utstyr.

Entréen ligger på et halvplan mellom underetasjen og hovedetasjen, og både entré og trapp ble pusset opp i 2024. Entreen har varmefolie i gulv, og tapetserte veggflater som gir et lyst og innbydende førsteinntrykk. Under trappen er det etablert en praktisk innvendig bod, og over trappeløpet er det bygget en hems med plass til to ekstra soveplasser. Det er også installert ventil for økt lufttilførsel. Hemsen egner seg godt som ekstra soveplass, lesehjørne eller fleksibel oppbevaringsplass. Fra entréen er det trapp opp til stue og kjøkken, samt ned til boligens soveromsavdeling.

Stue:
Stor og luftig stue med peisovn, store vindusflater og utgang til terrasse. Et åpent og luftig allrom med pene overflater, god takhøyde og svært gode lysforhold. Stuen har 1-stavs laminat på gulv, varmefolie og lysmalte veggflater. Her bor man helt usjenert med eventyrlig utsikt og nydelige solnedganger. Utsikten over Bogstadvannet og Bærumsmarka er rett og slett spektakulær, og byr på stadig nye uttrykk i takt med vær, lys og årstider. Her får man en helt spesiell følelse av ro og nærhet til naturen – en utsikt man aldri blir lei av.

Leiligheten er betydelig påkostet, og det er gjort flere gode oppgraderinger som både øker komforten, og gir leiligheten et moderne, gjennomført preg.
Oppgraderingene som ble utført i 2016 inkluderer blant annet to nye bad og nytt kjøkken, samtidig som planløsningen i 1. etasje ble åpnet opp. Det ble lagt nye gulv i hele boligen, montert nye innvendige dører, installert ny peis, lagt gulvvarme i hele 1. etasje og nye varmeovner. Oppgradert elektrisk anlegg med nye stikkontakter, brytere og spotbelysning.
Ventilasjonsstyringen ble også fornyet. I 2022 ble det satt inn ny skyvedør med 3-lags glass, og i 2025 ble det montert terrasseskjerming (screen) med smarthusstyring tilpasset solforhold og inne-/utetemperatur.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 14 kvm med eventyrlig utsikt og nydelige solnedganger. Her bor man høyt og fritt i rolige og usjenerte omgivelser, omgitt av fuglekvitter og en helt egen ro. Utsikten skifter karakter gjennom dagen og årstidene og oppleves nærmest som et nytt maleri hver eneste dag. Den brede skyvedøren skaper en sømløs overgang mellom stue og uteplass, og når døren åpnes opp oppleves terrassen som en naturlig forlengelse av stuen. Dette gir en fantastisk romfølelse og en åpen flyt mellom inne- og utearealer.

Terrassen er romslig med gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, grill og beplantning. I enden av balkongen er det en lun og overbygget del som skjermer for vind og regn. Terrassen har flislagt gulv og er utstyrt med stikkontakter. I 2025 ble det montert screens med smarthusstyring basert på solstyrke samt inne- og utetemperatur.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, sammen utgjør de et åpent og fint allrom. Kjøkkenet har god takhøyde, rikelig med vindusflater og gode lysforhold. 1-stavs laminat, varmefolie i gulv og lysmalte veggflater.
Kjøkkenet var nytt i 2016 og er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Her kan man kokkelere med utsikt og samtidig sosialisere med familien. Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt, hvit oppvaskkum og platetopp. I 2025 ble kjøkkenet oppgradert med nye kjøkkenfronter, lister og en ekstra rad med skuffer og integrert vifte.
Kjøl/- fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn er integrert. Det er montert komfyrvakt.

Bad:
Pent, helfliset bad i underetasje fra 2016/2017 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantskap og dusjhjørne med glassvegg og regnfallsdusj. Stort speil og håndkletørker. Badet har adkomst fra gangen.

Delikat, helfliset bad i underetasje fra 2016/2017 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og skuffeinnredning med nedfelt servant. Badekar, håndkletørker og dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Praktisk benkeplate med plass/opplegg til vaskemaskin og tørketrommel under, som samtidig gir en funksjonell arbeidsflate for klesbretting, sortering eller stelleplass. Badet har adkomst fra hovedsoverommet.

Soverom:
Boligen inneholder tre soverom med fantastisk utsikt, samlet i underetasje sammen med begge badene. En sval og familievennlig soneinndeling som gir en rolig og privat avdeling, skjermet fra boligens øvrige oppholdsrom. Romslig og innbydende hovedsoverom med store vindusflater og gode lysforhold. Rommet har godt med skapplass og direkte adkomst til eget bad – en komfortabel og praktisk løsning i hverdagen.

De to øvrige soverommene er lyse og fine med 1-stavs laminatgulv og malte veggflater, sist malt opp i 2025. Rommene egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – tilpasset ulike behov og livsfaser. I

alle soverommene er det satt inn ventiler for å øke lufttilførselen.

Boder:
Boligen har gode lagringsmuligheter med flere boder og oppbevaringsløsninger. Ved inngangspartiet ligger en utvendig bod på ca. 7 kvm med fire strømuttak og en plassoptimalisert, innebygd løsning med blant annet smørebenk samt dedikert oppstilling for sykler, ski og annet utstyr. Innvendig er det etablert en praktisk bod under trappen med fin oppbevaringsplass til hverdagslige ting og sesongutstyr. I tillegg har sameiet en felles dekkbod i garasjeanlegget, praktisk plassert på samme plan som garasjeplassen.

Parkering
Det medfølger fast garasjeplass (nr. 332) med elbillader i felles garasjeanlegg. Elbillading styres via app og faktureres via eget ladeabonnement hos Current Eco AS, med forbruk beregnet etter gjeldende pris per kWt samt et månedlig gebyr på kr 86,50. Det er heis fra leilighetsplan til garasjeanlegget.

Sameiet har i tillegg 12 plasser de leier ut og en stor gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
2025:
Oppgradering av kjøkken (nye kjøkkenfronter og lister, ekstra rad skuffer med integrert vifte og uttak til fasade), maling av de to barnerom, samt montering av terrasseskjerming (screen) med smarthusstyring (solstyrke og temperatur inne/ute). Leverandører Solem Bygg (kjøkkenvifte til vegg), Norsol AS (skjerming).

2024:
Oppussing av entré og trapp, etablering av innvendig bod under trapp, bygging av loft over trapp med 2 ekstra soveplasser. Leverandører: Solem Bygg (loft, trapp), MARIUS BYGGESERVICE SWIRTA (maling, gips)

2022:
Kledning på yttervegger er byttet i regi av sameiet 2022/23.

2022:
Utskifting av terrassevindu/dør til skyvedør med 3-lags glass. Leverandører: Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (fasadeendring, kontroll), Advik AS (installasjon)

2017:
Sep 2016 - Feb 2017: Totaloppussing av boligen, inkludert to nye bad, nytt kjøkken, åpning av planløsning i 2. etasje, nye gulv i hele boligen, nye varmeovner i hele leiligheten, ny peis og installasjon av gulvvarme (bad, entré og hele 2. etasje). Nytt elektrisk anlegg inkl. nye stikkontakter og brytere, ny spotbelysning, ny ventilasjonsstyring, mm. Nytt terrassegulv (fliser), nye innvendige dører, samt overflatebehandling med maling av alle vegger og himlinger.

Levrandører:
Elkomfort AS (el / varme)
AS Majetic rør og bygg (bad / kjøkken)
Maling og vedlikeholdstjenester AS (maling, gips)
Flisemannen AS (peismontering)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2 nye bad 2016. AS Majetic rør og bygg (bad), Elkomfort AS (el og gulvvarme)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2 nye bad 2016. AS Majetic rør og bygg (bad)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
AS Majetic rør og bygg. FDV dokumentasjon og produktdatablad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016 ny ildsted, Flisemannen AS (montering)
2016 flislegging av terrasse, AS Majetic rør og bygg
2020 ny takpapp, i regi av sameiet
2022 ny kledning fasade øst 1. etasje, i regi av sameiet
2022 installasjon av skyvedør fasade vest 1. etasje, Advik AS (installasjon) og Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (fasadeendring, kontroll)
2025 installasjon av terrasseskjerming, Norsol AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016, oppgradering av elanlegget. Installasjon av gulvvarme (bad, entré og hele 1. etasje), ny el-tavle, nye stikkontakter, nye brytere, ny spotbelysning, ny

ventilasjonsstyring, delvis nye kabler. Utført av Elkomfort AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2019, installasjon av elbilanlegg i felles garasje (Datek AS)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016. Nye avløpsrør lagt til, gulvsluk og sluk i dusjsone på begge bad. Nye skjulte rørføringer med rør-i-rør system for kaldt- og varmtvann. Fordeler er lagt i vegg med fordeler skap. Fordeler skap i kjeller til begge bad. Tilkobling av kjøkken i 1. etasje. Ny stoppkran inn til leiligheten montert. Utført av AS Majetic rør og bygg

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016, åpen løsning i 1. etasje (vegg mellom stue og kjøkken/trapp er fjernet). Egen innsats.
2022, utskifting av terrassevindu og dør til skyvedør. Leverandører: Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (fasadeendring, kontroll), Advik AS (installasjon). Søknadspliktig og godkjent.
2024, etablering av innvendig bod under trapp, bygging av loft over trapp. Solem Bygg (Tømrer loft, trapp), MARIUS BYGGESERVICE SWIRTA (maling, gips).

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

Beskriv:
Kontroll av avløpsrør (2018) Kontroll av vifte (2022)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016, oppussing av boligen inkluderer også nytt kjøkken, nytt gulv i hele boligen (laminat/flis), gulvvarme i bad, entré og øvre etasje, nye varmeovner i hele leiligheten, ny peis, nye innvendige dører, samt overflatebehandling med maling av alle vegger og himlinger. AS Majetic rør og bygg (kjøkken), Maling og vedlikeholdstjenester AS (maling, gips)

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Radonmåling bekreftet under tiltaksgrense 2019 (årsmiddel 27-50 Bq/m3 i underetasjen). Testrapport fra Eurofins.

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

Eventuell kommentar:
Regulerbar pipevifte. Bra trekk.

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

Eventuell kommentar:
Det er ingen feil og har ikke vært feil med dreneringen på vår seksjon, men det har vært vannskader i andre seksjoner i sameiet.

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

Beskriv:
Det er et nivåavvik på gulvflatene i første etasje, men dette har ikke vært sjenerende eller særlig merkbart i de 10 årene vi har bodd her.

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

Eventuell kommentar:
Det har vært tilfeller der grevlinger har tatt seg inn i ulåste søppelkasser.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Luftespalter i vinduskarmene
- Malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2022
- Hovedytterdør fra byggeår, med vertikalt glassfelt
- Vestvendt balkong på ca. 14,3 m² med flislagt gulv, rekkverk i treverk, overbygd del, stikkontakter
- Terrasseskjerming (screen) med smarthusstyring basert på solstyrke og temperatur inne/ute

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs laminat og flis
- Vegger: Malte- og tapetserte plater
- Tak: Malt trepanel og malte plater
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stuen i 1. etasje
- Trapp med lakkerte trinn og hvitmalte opptrinn
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil

Tekniske innstallasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Avløpsrør i plast
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken/bad og tilluft i vindusspalter
- Varmefolie i entré og stue/kjøkken, varmekabler på bad, panelovner og peisovn i stue
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse
- Hovedsikring: 63 Amp

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vinduet på soverommet rett frem for trappen i underetasjen er vanskelig å lukke ved åpning sideveis.

Utvendig > Hovedytterdør:
· Glassruten har en sprekk.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra hjørne mot nordøst til kjøkkeninnredningen, en lengde på 2 meter. For øvrig er registrerte skjevheter ikke vurdert som vesentlige og ligger innenfor normale måleavvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende vegg er mot det andre badet og yttervegg.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende vegg er mot det andre badet og yttervegg.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Hvitevarer på kjøkken

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin og tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper koblet stikk eller sukkerbit
- Hyller som er montert på vegg
- Stringhylle i stue
- Bokhyller på barnerommene

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i entré og stue/kjøkken
- Varmekabler på bad
- Panelovner
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 207 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 197,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-tv/bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, samt vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier og tak.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 5738,72
Kabel-tv/bredbånd Get: kr. 459

Årsmøtet har vedtatt ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere. Totalt kr. 12 000 fordelt på to innbetalinger, med forfall 1. juli og 1. oktober.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt
Kr 1 730,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 113 469,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 453 874,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med Telia (tidligere Get) for kabel-tv og bredbånd.

Beboerne kan velge mellom disse tre alternativene:
1. TV og internett
2. Kun internett
3. Kun TV

Alle øvrige tilbud fra Telia, inklusive ytterligere TV-kanaler og økt hastighet på bredbånd, må bestilles og bekostes av den enkelte beboer.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skogen Boligsameie, orgnr. 983984487

Om sameiet
Sameiet består av 202 seksjoner. Skogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983984487, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Selskapet har følgende bruksnummer:
Gnr 33 Bnr 1801: Tomten som bebyggelsen ligger på
Gnr 33 Bnr 3053: Eies i sin het av sameie og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester
Gnr 33 Bnr 2121: En tilsluttet eiendom som sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier er oppført som hjemmelshaver. Ideell andel av tomten overføres til ny eier ved salg. Tomten ligger delvis innenfor
markagrensen.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Thomas Walter Kvam Olsen
- Sameiets revisor er Tell Norge AS

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld:
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden i mars eller september hvert år. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Oppussing av inngangspartier:
Oppussingen av inngangspartier er nå avsluttet. Det siste som ble utført i januar 2026 var å installere PVC-plater langs alle flater på første plan for å beskytte overflatene mot slitasje og støt fra sykler, barnevogner og annet. Dette var ikke med i opprinnelig estimat, men det ble utført for å beskytte den totale investeringen. Det som gjenstår nå er montering av søppelcontainere, broddstoler, bilder og noen enkle møbler – alt avhengig av hvilket plan det gjelder.

Taktekking:
I 2025 rehabiliterte Consolvo AS flere tak i en større jobb. Utover det har de bistått med noen akutte reparasjoner i forbindelse med forsikringsskader og vanninntrenging.

Løpende vedlikehold:
Det har blitt utført en del vedlikehold og reparasjoner på bygningsmassen rundt i sameiet i løpet av året.

Prosjekt takvifter:
Mange vifter på tak har blitt byttet i løpet av 2025. Styret har inngått en ny samarbeidsavtale med Storo bilkkenslagerverksted AS og Røa Elektriske AS. Styret vil presisere at det bare er selve vifteenheten på taket, med tilhørende elektriske
komponenter som kommer inn under sameiets ansvar, resten av ventilasjonssystemet er sameiers ansvar.

Elbilanlegget:
Datek AS er ansvarlig for installasjon og teknisk vedlikehold av Skogens elbilanlegg. SmartCharge har ansvaret for administrasjon og betalingsløsning knyttet til anlegget. Eier av ladeboks betaler for forbruk iht pris per kWt pluss et månedlig gebyr for vedlikehold på kr 86,50.

På grunn av en varslet prisøkning fra Datek AS på installasjon av nye ladebokser og nettadministrasjon generelt vil styret gå ut på en åpen anbudskonkurranse i løpet av 2026.

Renhold:
Insider Facility Solution AS har levert renholdstjenester til sameiet i 2025. Styret ønsker å finne en ny leverandør, og regner med at det vil bli et skifte i mai/juni.

Veilag Jerpefaret:
Veilaget har ikke kommet i gang som planlagt. Vi har enda ikke mottatt tilbakemelding fra «villaeierene» nederst i veien om hvem som skal representere dem i laget.

Forsikring
Den eksterne bygningsmassen i Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF. Ved skadesaker skal henvendelser rettes til OBOS via forsikring@obos.no. OBOS forsikringsavdeling har ansvar for oppfølging av forsikringsskader opp mot IF, og fungerer som sameiets kontaktpunkt. I avtalen inngår også en avtale med Anticimex, som skal bidra til at terskelen er lav for sameiere til å ta kontakt dersom det oppstår problemer med skadedyr eller insekter.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Beising av fasader:
Beising av sameiets fellesarealer ble gjennomført i 2024. Det vil fremdeles være seks års intervall på beising i sameiet som sedvanlig, bekreftet av fagfolk.

Fra årsmøte april 2026 / Forslag om ekstraordinær innbetaling for forbedring av likviditet:
Sameiets likviditet er presset som følge av en rekke nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsbehov over flere år samt oppgradering av heishus og inngangspartier i sameiet. Årets resultat viser en negativ arbeidskapital på 5,4 MNOK. Dette gjør at vi i 2025 har måttet benytte en kredittramme, som er en unødvendig dyr måte å finansiere nødvendig likviditet.

Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsprosjekter i 2026, men av erfaring vet vi at "ting skjer" og at det vil bli behov for ekstraordinære utbedringer i løpet av året. Fremlagt budsjett vil styrke likviditet, men det er fremdeles ikke nok ift å utbedre situasjonen.

På årsmøte ble det derfor vedtatt at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling av kr. 12000 per seksjon slik at benyttet kreditt reduseres. Innbetalingen forfaller til betaling med kr 6000 1. juli 2026 og kr 6000 1. oktober 2026.

Informasjon fra styreleder per xxxx

Ifølge styreleder er det for tiden ingen større prosjekter planlagt, bortsett fra ferdigstillelse av inngangspartier og trappehus. Sameiet består av 202 seksjoner fordelt på fem plan/gater, og det vil derfor være et kontinuerlig behov for vedlikehold i årene fremover. Takene vedlikeholdes løpende, og på sikt ser styret behovet for en større investering knyttet til disse.

Styret er i gang med å bytte ut all lysarmatur i sameiet til energieffektive LED-løsninger. Det er ventet at nye prosjekter vil komme etter hvert, men styret forsøker så langt det lar seg gjøre å holde seg innenfor gjeldende årsbudsjett.

For å møte den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet vil felleskostnadene økes årlig.

Det planlegges også å sette opp en bom ved innkjøringen til 6. plan for å redusere biltrafikk og vareleveranser. All parkering skal foregå i parkeringshuset eller på de to utendørs parkeringsplassene nedenfor sameiet.

Sameiet har 11 utleieplasser, alle utstyrt med elbillading. Alle plassene er for tiden utleid. Leieprisen ligger på omtrent 650 kroner per måned, og ladeforbruk betales direkte til leverandøren. Det er for øyeblikket ingen venteliste, men det er også lav turnover på disse plassene.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har tre lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208040278
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 2 751 305,03
Innfrielsesdato: 30.03.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208040251
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 339 467,16
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208339354
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 4 257 122,05
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags 12.05.2026.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning for felleskostnader.

Leiligheten har ingen andel fellesgjeld pr. 12.05.2026, da administrasjonslånet tilknyttet boligen er fullt nedbetalt. Dette gir lavere månedlige felleskostnader sammenlignet med flere øvrige leiligheter i sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert, og dette skyldes i hovedsak inntekter knyttet til kostnader som belastes våre ladekunder via SmartCharge.

Driftskostnadene er 4,6 MNOK høyere enn budsjettert hvorav 3,5 MNOK kan knyttes til drift og vedlikehold av bygninger. Det ble gjennomført en større jobb knyttet til omtekking av en rekke tak hvor vann hadde trukket ned under kledning som beløp seg til nærmere 2,5 MNOK.

Installasjon av nye heiser ble videreført inn i 2025 med siste avdrag på 1,2 MNOK, som var budsjettert i 2024. Utover det ekstraordinære gjennomføres det kontinuerlige oppgraderinger knyttet til forsikringssaker, utskifting av kledning, beising og oppgradering av fellesarealene.

Andre driftskostnader viser et stort positivt avvik med 1,03 MNOK. Vaktmestertjenester ble budsjettert med 1,03 MNOK under Andre driftskostnader, men ble bokført under Andre anlegg fordi sameiet er deleier i Hovseter Vaktmestersentral AS.

Resultat
Driftsresultatet før IN/ADM avtalen viser et underskudd på kroner 860 000 og et overskudd på 1,16 MNOK når ekstraordinær innbetaling på IN-lånene hensyntas. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 5 693 946.

Uforutsette utgifter knyttet til større vedlikeholdsbehov i årene 2022 til 2025 kombinert med generell økning på kostnadsnivå knyttet til tjenester utfordrer likviditeten i sameiet i 2026.

Oppgradering av inngangspartier og trappehus ble ferdigstilt i 2025, med unntak av PVC plater og utsmykking. Utover dette ble det kun utført nødvendige reparasjoner på tak og bygningsmasse i 2025. Inngangspartier og nye heiser har blitt noe dyrere enn forutsatt på grunn av større kompleksitet enn vi planla med, men styret mener at denne oppgraderingen står seg i forhold til å opprettholde markedsverdien på våre boliger.

For å forbedre likviditeten er det ikke planlagt med større vedlikeholdsprosjekter i 2026, men kun nødvendige utbedringer og vedlikehold. Mindre prosjekter vil fremdeles bli gjennomført.

For å ta høyde for generell kostnadsøkning vil felleskostnadene økes med kr 221 per måned fra 1.1.2026.

For å forbedre likviditeten i sameiet foreslår styret at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling på kr 12000 per seksjon – fordelt på to innbetalinger 1. juli og 1. oktober.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr på Skogen, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang for hunder og katter på boligfeltet hele året. Lufting av dyr må ikke skje på barnas lekeplasser, grøntarealer eller i garasjen. Luftingen må foregå under kontroll slik at barn ikke skremmes eller dyret sjenerer andre spaserende. Alle ekskrementer fra kjæledyr innenfor boligfeltet må fjernes av eier/ passer. Den som bryter regel 7, kan bli nektet å holde dyr.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP4294466

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 36 689 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er stor, frodig og svært barnevennlig, med pent opparbeidede fellesarealer som er godt ivaretatt gjennom løpende vedlikehold. De ulike husgruppene bindes sammen av hyggelige gangveier, trapper og heisforbindelser som gjør området både praktisk og innbydende å bevege seg rundt i.

Området byr på store grøntområder med lekeplasser, grusbane for ballspill, variert beplantning, trær og naturlig vegetasjon som gir en grønn og skjermet atmosfære. Her bor man nærmest i marka, omgitt av natur og rolige omgivelser året rundt. Sameiet har direkte og enkel adkomst til turstier og Nordmarka, med et fantastisk utgangspunkt for både tur-, løpe- og skientusiaster. Her ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil med flotte rekreasjonsmuligheter gjennom alle årstider.

Selskapet har følgende bruksnummer:
Gnr 33 Bnr 1801: Tomten som bebyggelsen ligger på
Gnr 33 Bnr 3053: Eies i sin helhet av sameie og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester
Gnr 33 Bnr 2121: En tilsluttet eiendom som sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier er oppført som hjemmelshaver. Ideell andel overføres til ny eier

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble i følge selger utført radonmåling i 2019. Målingen viste årsmiddel 27-50 Bq/m3 i underetasjen. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter. Testrapporten er fra Eurofin. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og naturnær beliggenhet på Holmenkollens vestside, gjerne omtalt som «solsiden». Rett ved markagrensen, omgitt av noen av Oslos flotteste friluftsområder. Her bor man høyt, fritt og helt usjenert, med en formidabel utsikt som strekker seg mot Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen, Nordmarka og Oslofjorden. Den vestvendte plasseringen gir fantastiske lysforhold og vakre solnedganger året rundt – et skue som virkelig må oppleves. Stillheten er også noe helt spesielt; her kan man sove med åpent vindu og våkne til fuglesang, skjermet fra både trafikk og innsyn.

Området er barnevennlig og fredelig, med nærmest bilfrie internveier og flotte fellesarealer med flere lekeplasser. Her kan barna bevege seg fritt mellom naboer og venner i et trygt og inkluderende nærmiljø, og skoleveien til Grindbakken skole kan gjennomføres uten å krysse store bilveier. Sameiet har et godt og aktivt bomiljø med hyggelig blanding av barnefamilier, yngre og eldre beboere, og et fint engasjement gjennom blant annet dugnader og felles aktiviteter.

Det som gjør beliggenheten ekstra unik, er kombinasjonen av den umiddelbare nærheten til marka og samtidig svært gode kollektivforbindelser – noe som er en sjeldenhet akkurat her oppe. Fra leiligheten er det kun ca. to minutters gange til Skogen T-banestasjon med linje 1, som tar deg både til sentrum og videre opp mot Frognerseteren. I tillegg ligger bussholdeplassen på Voksen skog ca. fem minutter unna. Her går blant annet buss 42 til Lysaker og Tjuvholmen via Røa, samt buss 45 til Majorstuen på ca. 19 minutter uten bytte. Det går også nattbuss fra sentrum i helgene med stopp rett nedenfor sameiet. Beliggenheten gir med andre ord en sjelden kombinasjon av markanær ro og enkel tilgang til byen og arbeidsplassene vest i Oslo.

Daglige gjøremål er også lett tilgjengelig. Kiwi Bogstad med søndagsåpent ligger kun en kort bil- eller busstur unna, og i tillegg finner man både Joker Holmenkollen og Coop Prix Besserud i nærområdet. Røa Torg ligger heller ikke langt unna og byr på et bredt servicetilbud med over 20 butikker, flere populære spisesteder, Coop Mega med post i butikk, Kiwi, SATS treningssenter og Røa Bad. I Glasshuset på Røa finner man også populære Åpent Bakeri/Lofthus.

For den aktive er dette et paradis året rundt. Turstiene starter nærmest rett utenfor døren og leder deg videre til Strømsdammen, Sørkedalen og milevis med tur- og skiløyper i Nordmarka. Strømsdammen ligger kun få minutters gange unna via grusvei, og er et populært sted for både bading og rekreasjon på sommerstid. Om vinteren kan man spenne på seg skiene rett nedenfor sameiet og gli direkte inn i det preparerte løypenettet. Herfra går turene videre mot blant annet Kikutstua, Tryvannstua og resten av Nordmarka. Mange setter også stor pris på muligheten til nærmest ski-in/ski-out til Wyllerløypa via skogen fra sameiet. For de ekstra friluftsinteresserte ligger også Rødkleiva – et av Oslos mest populære områder for topptur – kun få minutter unna.

Området byr dessuten på et bredt aktivitetstilbud året rundt. Det er kort vei til Holmenkollens Nasjonalanlegg, Frognerseteren og Tryvann sommer- og vinterpark med alpinanlegg, terrengpark, sykkel- og klatretilbud. Bogstadvannet byr på flotte bade- og rekreasjonsmuligheter sommerstid, med både padling, roing og windsurfing, samt skøyter og ski om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med café, kulturarrangementer og aktiviteter for barna gjennom hele året, samt Bogstad golfklubb med 18-hulls bane og driving range i naturskjønne omgivelser.

For familier er området svært attraktivt også med tanke på oppvekstvilkår. Det er gangavstand til Grindbakken skole og flere barnehager, og det finnes hente- og leveringsordninger til og fra blant annet Lillevann, Voksenkollen og Frognerseteren. I tillegg finnes gode trenings- og fritidstilbud i nærområdet, blant annet treningssentre og svømmeanlegg på Røa, Holmenkollen Park, Lysebu og Voksenåsen.

Dette er rett og slett et område som kombinerer det beste av to verdener – følelsen av å bo midt i naturen, med utsikt, stillhet og umiddelbar tilgang til marka, samtidig som byen og kollektivtransporten aldri er langt unna.

Skoler og barnehager
Området sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Tommlekollen friluftsbarnehage, Turi Sletners Barnehave, Grindbakken barnehage og Liabakken barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.11.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1983. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen sammenlignet med dagens utførelse:
- I underetasjen er en vegg fjernet og en døråpning tettet igjen for å etablere et større bad/vaskerom
- I 1. etasje er en vegg fjernet for å åpne opp mellom stue og kjøkken

For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Konsesjon gjelder tilstøtende eiendom med gnr. 33, bnr. 2121. Tomten er ervervet av sameiet, men som inntil videre har en eierstruktur der hver enkelt sameier står oppført som hjemmelshaver for en ideell andel. Ideell andel (125/26889) vil bli overskjøtet til kjøper(e).

Ettersom denne er ubebygget kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

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

301/33/1801/5:
12.02.1980 - Dokumentnr: 3547 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1801

08.05.1981 - Dokumentnr: 11625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1982 - Dokumentnr: 9765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1801
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1982 - Dokumentnr: 18912 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1801
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1982 - Dokumentnr: 18913 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1801
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1983 - Dokumentnr: 2137 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1801 Snr:5 F
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2026 - Dokumentnr: 56978 - Jordskifte
Saksnr.: 24-031817REN-JOOV/JLST Jerpefaret
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2026 - Dokumentnr: 502711 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.01.1983 - Dokumentnr: 2137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 125/26889
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 201 SEKSJONER.SENERE RESEKSJONERING
AV 1 SEKSJON SÅ NÅ TOTALT 202 SEKSJONER

05.05.2011 - Dokumentnr: 342977 -
Resek/sammenslåing
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

05.05.2011 - Dokumentnr: 342977 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 125/26915

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 172 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Arnulf Øverlands vei 274

Nabolaget Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	531 elever, 22 klasser	16 min / 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	7 min / 4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	9 min / 4.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	13 min / 7.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min / 5.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min / 7.8 km

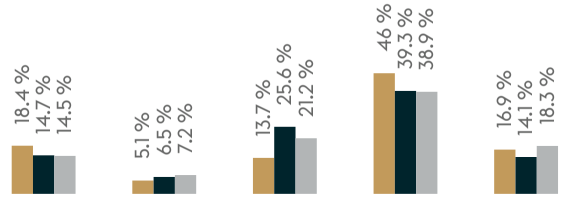
Offentlig transport

Skogen	Linje 1	2 min / 0.2 km
Voksen skog	Linje 42, 42N, 45	6 min / 0.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min / 8.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min / 14.2 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Tommlekollen friluftsbarnehage...	26 barn	15 min / 1.1 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 å...	33 barn	15 min / 1.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år)	53 barn	16 min / 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogen	474	211
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Grindbakken skole	15 min
Voksenkollveien minifotballba...	18 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	7 min
Hovseter Velvære	9 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 93/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnulf Øverlands vei 274 , 0763 OSLO OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 1801, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 09.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1503 **Eiendomsverdi ref nr:** HU1280

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en selveier topp-leilighet som går over 2 plan. Det følger med en parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg. Det er heis fra garasjen opp til bakkeplan hvor adkomst til leiligheten er.
Det medfølger en utvendig bod på 7 kvm, rett ved inngangspartiet.

Leiligheten har et innvendig bruksareal (BRA-i) på totalt 107 m². Entréen er plassert i trapperepos mellom etasjene.

1. etasje består av åpen stue-/kjøkkenløsning med adkomst til balkong en vestvendt balkong på ca 14 kvm.

Underetasjen består av bod, 3 soverom, bad, bad/vaskerom og gang.

Leiligheten er totalrenovert i 2016/17 og holder en moderene standard.
Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Det er luftespalter i vinduskarmene.
Boligens hovedytterdør er fra byggeår, og har vertikalt glassfelt.

Leiligheten malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isoler -/energiglass fra 2022.
Det er vestvendt balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er på ca. 14,3 m² og har flislagt gulv, rekkverk i treverk, overbygd del, stikkontakter samt terrasseskjerming (screen) med smarthusstyring basert på solstyrke og temperatur inne/ute.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs laminat og flis.
Vegger: Malte- og tapetserte plater.
Tak: Malt trepanel og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stuen i 1. etasje.

Trapp med lakkerte trinn og hvitmalte opptrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2016/17. Gulv og vegger er flislagt, himlingen har malte plater med innfelte downlights. Det er skuffinnredning med nedfelt servant, dusjvegger i herdet glass, badekar, vegghengt toalett og arbeidsbenk med plass til tørketrommel og vaskemaskin under. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura, kontrollerklæringer og FDV.

Bad fra 2016/17. Gulv og vegger er flislagt, himlingen har malte plater med innfelte downlights. Det er vegghengt servant, dusjvegger i herdet glass og vegghengt toalett.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura, kontrollerklæringer og FDV.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum og platetopp. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken/bad og tilluft i vindusspalter.
Leilighetens varmekilder er varmefolie i entré og stue/kjøkken, varmekabler i badene, peisovn i stuen samt panelovner.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Hovedsikring: 63 Amp

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

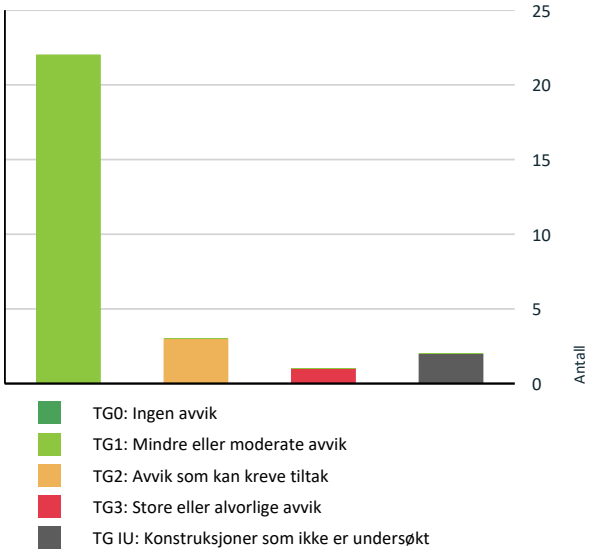
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1983. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen sammenlignet med dagens utførelse. I underetasjen er en vegg fjernet og en døråpning tettet igjen for å etablere et større bad/vaskerom. I 1. etasje er en vegg fjernet for å åpne opp mellom stue og kjøkken. For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning.

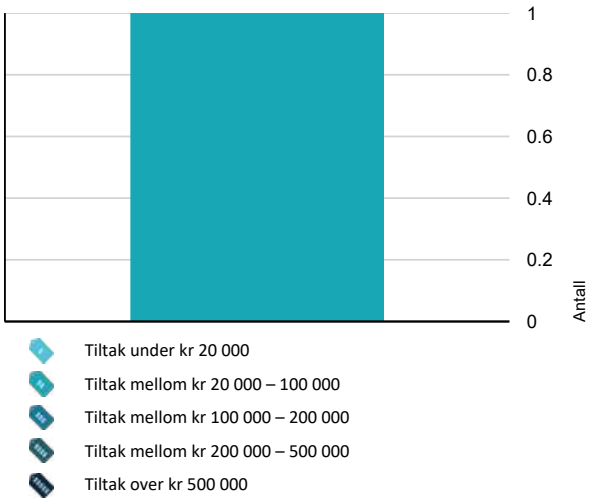
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Hovedytterdør** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Sep 2016 - Feb 2017: Totaloppussing av boligen, inkludert to nye bad, nytt kjøkken, åpning av planløsning i 2. etasje, nye gulv i hele boligen, nye varmeovner i hele leiligheten, ny peis og installasjon av gulvvarme (bad, entré og hele 2. etasje). Nytt elektrisk anlegg inkl. nye stikkontakter og brytere, ny spotbelysning, ny ventilasjonsstyring, mm. Nytt terrassegulv (fliser), nye innvendige dører, samt overflatebehandling med maling av alle vegger og himlinger. Levrandører: Elkomfort AS (el / varme), AS Majetic rør og bygg (bad / kjøkken), Maling og vedlikeholdstjenester AS (maling, gips), Flisemannen AS (peismontering).
2022	Modernisering	Utskifting av terrassevindu/dør til skyvedør med 3-lags glass. Leverandører: Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (fasadeendring, kontroll), Advik AS (installasjon)
2022	Modernisering	Kledning på yttervegger er byttet i regi av sameiet 2022/23.
2024	Modernisering	Oppussing av entré og trapp, etablering av innvendig bod under trapp, bygging av loft over trapp med 2 ekstra soveplasser. Leverandører: Solem Bygg (loft, trapp), MARIUS BYGGESERVICE SWIRTA (maling, gips)
2025	Modernisering	Oppgradering av kjøkken (nye kjøkkenfronter og lister, ekstra rad skuffer med integrert vifte og uttak til fasad), maling av de to barnerom, samt montering av terrasseskjerming (screen) med smarthusstyring (solstyrke og temperatur inne/ute). Leverandører Solem Bygg (kjøkkenvifte til vegg), Norsol AS (skjerming)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Det er luftespalter i vinduskarmene.

———

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vinduet på soverommet rett frem for trappen i underetasjen er vanskelig å lukke ved åpning sideveis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

Justering av vinduet på soverommet i underetasjen bør utføres.

TG 2 Hovedytterdør

Beskrivelse

Boligens hovedytterdør er fra byggeår, og har vertikalt glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glassruten har en sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glassruten bør skiftes.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er på ca. 14,3 m² og har flislagt gulv, rekkverk i treverk, overbygd del, stikkontakter samt terrasseskjerming (screen) med smarthusstyring basert på solstyrke og temperatur inne/ute.

Byggemåte

Beskrivelse

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong og trevirke. Etasjeskillere er utført i betong, og bygget er fundamentert til fjell.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trepanel. Taket har pulttakskonstruksjon tekket med papp/folie (ikke

besiktiget).

Utvendige konstruksjoner er en del av sameiets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs laminat og flis.

Vegger: Malte- og tapetserte plater.

Tak: Malt trepanel og malte plater.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Hovedsoverom.
12mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
14mm fra hjørne til hjørne.
32mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra hjørne mot nordøst til kjøkkeninnredningen, en lengde på 2 meter. For øvrig er registrerte skjevheter ikke vurdert som vesentlige og ligger innenfor normale måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

*Kostnadsestimat gjelder avretting av gulvet med flytsparkel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med lakkerte trinn og hvitmalte opptrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2016/17. Gulv og vegger er flislagt, himlingen har malte plater med innfelte downlights. Det er skuffinnredning med nedfelt servant, dusjvegger i herdet glass, badekar, vegghengt toalett og arbeidsbenk med plass til tørketrommel og vaskemaskin under.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura, kontrollerklæringer og FDV.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

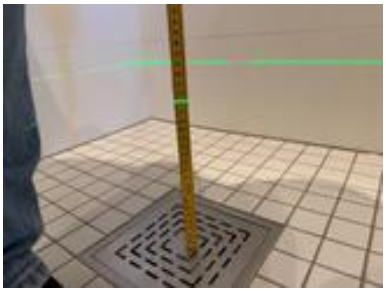
Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsonen. Gulvet har bane/sveisemembran og veggene har smøremembran.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er skuffinnredning med nedfelt servant, dusjvegger i herdet glass, badekar, vegghengt toalett og arbeidsbenk med plass til tørketrommel og vaskemaskin under.



Drensspalte for synliggjøring av lekkasje



Mindre skade på servantinnredningen

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende vegg er mot det andre badet og yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2016/17. Gulv og vegger er flislagt, himlingen har malte plater med innfelte downlights. Det er vegghengt servant, dusjvegger i herdet glass og vegghengt toalett.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura, kontrollerklæringer og FDV.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

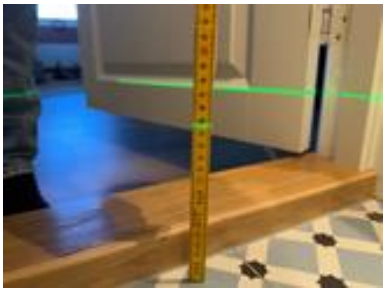
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsonen. Gulvet har bane/sveisemembran og veggene har smøremembran.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Dreneringsspalte for synliggjøring av lekkasje

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende vegg er mot det andre badet og yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum og platetopp. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Fordelingsskap plassert på bad/vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast.

———

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken/bad og tilluft i vindusspalter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leilighetens varmekilder er varmefolie i entré og stue/kjøkken, varmekabler i badene, peisovn i stuen samt panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

———

Hovedsikring: 63 Amp

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Det elektriske anlegget ble betydelig oppgradert i 2016 med blant annet nye stikkontakter og brytere, ny spotbelysning samt ny styring til ventilasjonsanlegget.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

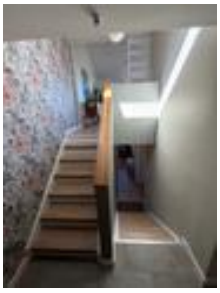
Tilstandsrapport



Rekkverket er 0,9 meter



13 cm åpning i rekkverket.



Mangler håndløper på vegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

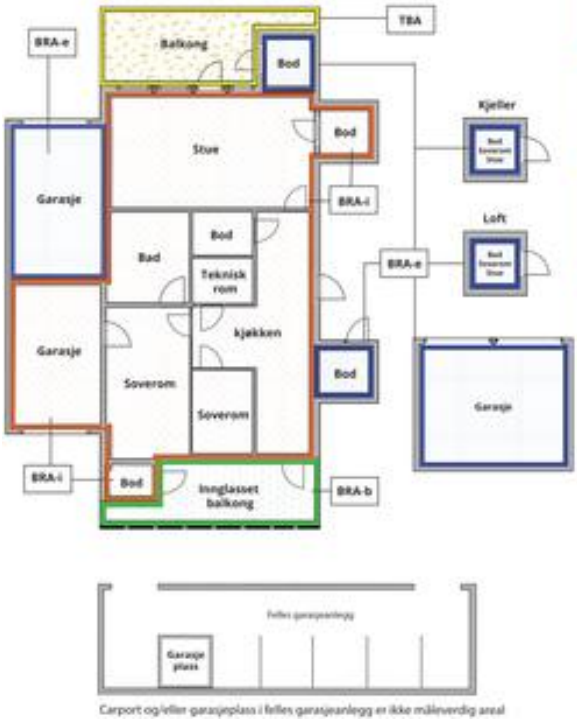
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	56	7		63	14	5	68
Underetasje	51			51			51
SUM	**107**	**7**			**14**	**5**	**119**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entrétrapperom, stue/kjøkken, hems	Utvendig bod	
Underetasje	Bod under trapp, 3 soverom, bad/vaskerom, bad		

Kommentar

Hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4,7 m².
Arealer i entré/trapperom er medtatti 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1983. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen sammenlignet med dagens utførelse. I underetasjen er en vegg fjernet og en døråpning tettet igjen for å etablere et større bad/vaskerom. I 1. etasje er en vegg fjernet for å åpne opp mellom stue og kjøkken. For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentarer under "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Anja Neugebauer	Kunde
	Alexandre Aubry	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1801		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arnulf Øverlands vei 274

Hjemmelshaver

Aubry Alexandre André Henri, Neugebauer Anja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Røa i Oslo. Området har nærhet til daglige servicetilbud, skoler og gode kollektivforbindelser, samt kort avstand til marka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	
2	09.05.2026	
3	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ALEXANDRE ANDRÉ HENRI AUBRY	9578-5990-4-3531020	2026-05-06 22:01:26
ANJA NEUGEBAUER	9578-5992-4-3517928	2026-05-06 22:04:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnulf Øverlands vei 274, 0763 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Anja Neugebauer, Alexandre André Henri Aubry

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4294466
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 nye bad 2016. AS Majetic rør og bygg (bad), Elkomfort AS (el og gulvvarme)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 nye bad 2016. AS Majetic rør og bygg (bad)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic rør og bygg. FDV dokumentasjon og produktdatablad

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 ny ildsted, Flisemannen AS (montering) 2016 flislegging av terrasse, AS Majetic rør og bygg 2020 ny takpapp, i regi av sameiet 2022 ny kledning fasade øst 1. etasje, i regi av sameiet 2022 installasjon av skyvedør fasade vest 1. etasje, Advik AS (installasjon) og Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (fasadeendring, kontroll) 2025 installasjon av terrasseskjerming, Norsol AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, oppgradering av elanlegget. Installasjon av gulvvarme (bad, entré og hele 1. etasje), ny el-tavle, nye stikkontakter, nye brytere, ny spotbelysning, ny ventilasjonsstyring, delvis nye kabler. Utført av Elkomfort AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019, installasjon av elbilanlegg i felles garasje (Datek AS)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016. Nye avløpsrør lagt til, gulvsluk og sluk i dusjsone på begge bad. Nye skjulte rørføringer med rør-i-rør system for kaldt- og varmtvann. Fordeler er lagt i vegg med fordeler skap. Fordeler skap i kjeller til begge bad. Tilkobling av kjøkken i 1. etasje. Ny stoppkran inn til leiligheten montert. Utført av AS Majetic rør og bygg

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, åpen løsning i 1. etasje (vegg mellom stue og kjøkken/trapp er fjernet). Egen insats. 2022, utskifting av terrassevindu og dør til skyvedør. Leverandører: Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (fasadeendring, kontroll), Advik AS (installasjon). Søknadspliktig og godkjent. 2024, etablering av innvendig bod under trapp, bygging av loft over trapp. Solem Bygg (Tømrer loft, trapp), MARIUS BYGGESERVICE SWIRTA (maling, gips).

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll av avløpsrør (2018) Kontroll av vifte (2022)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, oppussing av boligen inkluderer også nytt kjøkken, nytt gulv i hele boligen (laminat/flis), gulvvarme i bad, entré og øvre etasje, nye varmeovner i hele leiligheten, ny peis, nye innvendige dører, samt overflatebehandling med maling av alle vegger og himlinger. AS Majetic rør og bygg (kjøkken), Maling og vedlikeholdstjenester AS (maling, gips)

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling bekreftet under tiltaksgrense 2019 (årsmiddel 27-50 Bq/m3 i underetasjen). Testrapport fra Eurofins.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Regulerbar pipevifte. Bra trekk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen feil og har ikke vært feil med dreneringen på vår seksjon, men det har vært vannskader i andre seksjoner i sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er et nivåavvik på gulvflatene i første etasje, men dette har ikke vært sjenerende eller særlig merkbart i de 10 årene vi har bodd her.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært tilfeller der grevlinger har tatt seg inn i ulåste søppelkasser.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0063/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
ANJA NEUGEBAUER	**2026-05-06**	**ALEXANDRE ANDRÉ HENRI AUBRY**	**2026-05-06**

Identifikasjon

ANJA NEUGEBAUER

Identifikasjon

ALEXANDRE ANDRÉ HENRI AUBRY

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Arnulf Øverlands vei 274, 0763 OSLO**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284251**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80870167**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1801**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 808 kWh**



Arnulf Øverlands vei 274, 0763 OSLO

Detaljering

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



Arnulf Øverlands vei 274, 0763 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0063/26 . Vår ref.: 2188-1-005 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skogen Boligsameie
Organisasjonsnr:	983984487
Seksjonseier:	Neugebauer, Anja
Medeier:	Aubry, Alexandre André Henri
Leilighetsnummer:	005
Adresse:	Arnulf Øverlands Vei 274, 0763 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	33
Bnr.	1801

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4294466.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkreving "felleskostnader" øker med 221 kr per seksjon pr mnd fra 1.1.2026 Innkreing "tv/internett" øker med 36 kr per seksjon pr mnd fra 1.1.2026
Det følger 1 stk garasje til hver seksjon. I tillegg har sameiet 12 plasser de leier ut. Spørsmål om leie rettes styret. Det tilkommer et administrasjonsgebyr i-fm. tiltredelse av leieavtalen iht. gjeldende prisliste.
Nøkler: bestilles hos styret@skogen.info TV/bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telia (tidl. GET) hvor beboerne kan velge mellom disse tre alternativene: 1. TV og internett, 2. Kun internett, 3. Kun TV p.t. kr 423 pr. måned.
Selskapet har følgende bruksnummer: Gnr 33 Bnr 1801 : tomten som bebyggelsen ligger på Gnr 33 Bnr 3053 , eies i sin het av sameie og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester Gnr 33 Bnr 2121: er en tilsluttet eiendom som sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier er oppført som hjemmelshaver. Det er viktig at tomten også må overføres til ny eier ved eventuelt salg. Tomten ligger delvis innenfor markagrensen. Egenerklæring om konsesjonsfrihet kan benyttes på denne eiendommen. Det er punkt 6 i erklæringen som skal benyttes. Årsmøtet har vedtatt ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere, totalt kr 12 000 fordelt på 2 innbetalinger, med forfall 1. juli og 1. oktober

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208040278
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	2 751 305,03
Innfrielsesdato:	30.03.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208040251
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	339 467,16
Innfrielsesdato:	30.03.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208339354
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	4 257 122,05
Innfrielsesdato:	30.06.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 197,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 738,72	
Kabel-tv/bredbånd Get	459,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	56,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 804,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	23 808,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208040278
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208040251
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208339354
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Thea Hval, e-post: skogenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2188
SKOGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Røa Samfunnshus - møterom Bogstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Godtgjørelse til styret
7. Forslag om ekstraordinær innbetaling for forbedring av likviditet
8. Forslag til etablering av beredskapslager for drikkevann
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Thea Hval er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble rådgiver fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2188 - Åsrapport Skogen 2025 ver 1.0.pdf
2. 2188 Skogen Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Skogen Boligsameie.pdf

Sak 6

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling

Styret totale godtgjørelse foreslås oppjustert med 4%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 499200 for styreperioden 2026/2027.

Sak 7

Forslag om ekstraordinær innbetaling for forbedring av likviditet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets likviditet er presset som følge av en rekke nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsbehov over flere år samt oppgradering av heishus og inngangspartier i sameiet. Årets resultat viser en negativ arbeidskapital på 5,4 MNOK. Dette gjør at vi i 2025 har måttet benytte en kredittramme, som er en unødvendig dyr måte å finansiere nødvendig likviditet.

Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsprosjekter i 2026, men av erfaring vet vi at "ting skjer" og at det vil bli behov for ekstraordinære utbedringer i løpet av året. Fremlagt budsjett vil styrke likviditet, men det er fremdeles ikke nok ift å utbedre situasjonen. Styret foreslår derfor at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling av kr. 12000 per seksjon slik at benyttet kreditt reduseres.

Innbetalingen forfaller til betaling med kr 6000 1. juli 2026 og kr 6000 1. oktober 2026.

Styrets innstilling
Styret støtter en ekstraordinær kapitalinnkalling på kroner 12000 per seksjon fordelt på to innbetalinger hvor formålet er å forbedre likviditetssituasjonen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet stiller seg bak en ekstraordinær innbetaling på kr. 12000,- per seksjon. Kr. 6000 forfaller til betaling 1. juli 2026 og kr. 6000 1. oktober 2026.

Sak 8

Forslag til etablering av beredskapslager for drikkevann

Forslag fremmet av:
Johan Brudvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Direktoratet for sivil beredskap har anbefalt at alle husstander har et beredskapslager i tilfelle dårlige tider. Særlig rådet om oppbevaring av drikkevann er plasskrevende, og mange av oss i sameiet har mangel på lagringingsplass. I sameiet er det en del fellesareal med frostsikre rom som ikke blir benyttet.

Styrets innstilling
Styret er enig i at oppbevaring av drikkevann som beredskap er viktig, men mener samtidig at nødvendig lagring bør håndteres av den enkelte seksjonseier i henhold til husholdningenes ulike behov for mengde.

En felles ordning vil bli plasskrevende, og vil medføre mye administrasjon for styret. Styret oppfordrer seksjonseiere til å finne plass i hus eller bod for lagring av nødvendig drikkevann til en krisesituasjon.

Styret støtter ikke det fremlagte forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiet stiller areal til disposisjon for oppbevaring av beredskapslager for drikkevann. Det kjøpes inn en plastdunk pr. boenhet. Under den årlige dugnaden byttes vannet på dunkene på dugnad av beboerne etter et rulleringssystem, slik at vannet blir byttet ut hvert tredje år.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har diskutert samhandling oss i mellom, og vi mener at styret fungerer som et godt team hvor oppgaver er fordelt på en fornuftig og velfungerende måte. Styret står også fremdeles i oppussing av inngangsparti og planlegging av større rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i årene fremover. Med tanke på dette vil det være en fordel å beholde dagens styresammensetning også neste år.

To medlemmer av valgkomiteen har sagt seg villige til å fortsette, og det er styret svært takknemlige for. Dersom ikke valgkomiteen i samarbeid med styret finner en tredje kandidat innen årsmøtet avholdes vil vi oppfordre de som møter opp til årsmøtet å vurdere om de kunne tenke seg å stille til den tredje posisjonen.

Valgkomiteen er et viktig organ ift å sikre at vi får gode kandidater til styret og at seksjonseiere blir hørt.

Roller og kandidater

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

- Anne Thea Hval

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

- Kristin Saunes Franklin
- Leif-Erik Stormoen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Worren
- Margaret Wathne
- NN NN

  Siste medlem er ikke avklart. Velges eventuelt under møtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Thea Hval	Arnulf Øverlands vei 203
Styremedlem	Kristin Saunes Franklin	Arnulf Øverlands vei 265
Styremedlem	Christin Schiemff Klem	Arnulf Øverlands vei 105
Styremedlem	Ellen Vogt	Arnulf Øverlands vei 258
Styremedlem	Leif-Erik Stormoen	Arnulf Øverlands vei 183
Styremedlem	Henning Teigstad	Arnulf Øverlands vei 148

Valgkomiteen

Margaret Wathne	Arnulf Øverlands vei 256
Hanne Røland	Arnulf Øverlands vei 250
Arne Worren	Arnulf Øverlands vei 245

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skogen Boligsameie
Sameiet består av 202 seksjoner.
Skogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983984487, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 1801 2121 3053

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

Skogen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Thomas Walter Kvam Olsen.
Sameiets revisor er Tell Norge AS.

STYRETS ARBEID

Det har i gjennomsnitt blitt avholdt et styremøte i måneden i 2025. De fleste med varighet opp mot tre timer. Det meste av styrets arbeid skjer mellom styremøtene (mail, telefoner, befaringer, oppfølging av saker innmeldt fra beboere, leverandørkontakt osv.). Styret får løpende bistand fra rådgivende ingeniør Iver Tøsti i Dr.Tech.Apeland AS og rådgiver Thomas Wiik i OBOS Eiendomsforvaltning. Ved behov hentes andre inn.

Kommunikasjon fra styret til sameierne
Styret benytter hovedsakelig VIBBO som kommunikasjonsplattform med sameierne, og de aller fleste beboere er nå på plattformen. Det kommer inn mange henvendelser på VIBBO, og styret har som mål å svare løpende når det er mulig. Styret ønsker også å fremheve den gode dialogen som har vært mellom beboere og styremedlemmer gjennom året som har vært. Dette hjelper oss ift å finne raske løsninger på små og store utfordringer. Vi setter også veldig stor pris på hyggelige tilbakemeldinger på VIBBO.

Sameiets interne kommunikasjonskanal «Skogen Rundt» har blitt utgitt to ganger i løpet av 2025. Fellesmailer blir ved behov sendt ut til alle beboere via VIBBO, og dersom det er hastemeldinger vedrørende vannavstenging eller andre akutte hendelser, sendes varsel på sms i tillegg til mail via VIBBO.

HMS/Intern kontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skogen Boligsameie bruker HMS systemet levert av OBOS gjennom VIBBO, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Sameiet er pliktig til å arbeide kontinuerlig med HMS. Dette gjelder blant annet vedlikehold av elektrisk anlegg i fellesarealer, sikring av lekeapparater og brannsikring. Norsk Brannvern besøker samtlige seksjoner årlig for å sjekke brannslukningsapparater og batterier i røykvarslere, samt plassering av disse.

HMS kontroll gjennomføres en gang i året etter mal fra OBOS og omfatter blant annet kontroll av; fellesområder, innvendig og utvendig strømanlegg, tavlerom og strøminntak, garasje, lekeplasser og avfallsområdet.

Forsikring
Den eksterne bygningsmassen i Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, under avtalenummer. SP4294466. Ved skadesaker skal henvendelser rettes til OBOS via forsikring@obos.no .

OBOS forsikringsavdeling har ansvar for oppfølging av forsikringsskader opp mot IF, og fungerer som sameiets kontaktpunkt. I avtalen inngår også en avtale med Anticimex, som skal bidra til at terskelen er lav for sameiere til å ta kontakt dersom det oppstår problemer med skadedyr eller insekter. Den enkelte sameier kan ta direkte kontakt med Anticimex på telefon 414 14128 dersom slike problemer oppstår. Se VIBBO for detaljer.
I 2025 ble det registrert 8 forsikringsskader som innebar bruk av forsikringen.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Byggteknisk vedlikehold

Oppussing av inngangspartier
Oppussingen av inngangspartier er nå avsluttet. Det siste som ble utført i januar 2026 var å installere PVC-plater langs alle flater på første plan for å beskytte overflatene mot slitasje og støt fra sykler, barnevogner og annet. Dette var ikke med i opprinnelig estimat, men det ble utført for å beskytte den totale investeringen.
Det som gjenstår nå er montering av søppelcontainere, broddstoler, bilder og noen enkle møbler – alt avhengig av hvilket plan det gjelder.

Taktekking
I 2025 rehabiliterte Consolvo AS flere tak i en større jobb. Utover det har de bistått med noen akutte reparasjoner i forbindelse med forsikringsskader og vanninntrenging.

Løpende vedlikehold
Det har blitt utført en del vedlikehold og reparasjoner på bygningsmassen rundt i sameiet i løpet av året.

Prosjekt takvifter
Mange vifter på tak har blitt byttet i løpet av 2025. Styret har inngått en ny samarbeidsavtale med Storo bilkkenslagerverksted AS og Røa Elektriske AS.
Styret vil presisere at det bare er selve vifteenheten på taket, med tilhørende elektriske komponenter som kommer inn under sameiets ansvar, resten av ventilasjonssystemet er sameiers ansvar.

Vedlikehold av sameiets fellesarealer

Vaktmestertjenester og vintervedlikehold
Hovseter Vaktmestersentral AS har ansvaret for vaktmestertjenester og vintervedlikehold i sameiet. Styret er fornøyd med kvalitet på tjenestene og generell tilgjengelighet-.

Elbilanlegget
Datek AS er ansvarlig for installasjon og teknisk vedlikehold av Skogens elbilanlegg. Ved utgangen av 2025 var det installert 160 stasjoner
SmartCharge har ansvaret for administrasjon og betalingsløsning knyttet til anlegget. Eier av ladeboks betaler for forbruk iht pris per kWt pluss et månedlig gebyr for vedlikehold på kr 86,50.

På grunn av en varslet prisøkning fra Datek AS på installasjon av nye ladebokser og nettadministrasjon generelt vil styret gå ut på en åpen anbudskonkurranse i løpet av 2026.

Renhold
Insider Facility Solution AS har levert renholdstjenester til sameiet i 2025. Styret ønsker å finne en ny leverandør, og regner med at det vil bli et skifte i mai/juni.

Tømming av drenskummer og spyling av overvannssluk
Hovseter Vaktmestersentral AS har overtatt dette ansvaret. De kontakter underleverandør ved behov.

Rengjøring av taksluk
Nødvendig rengjøring av taksluk har vært problematisk i en årrekke. Hovseter Vaktmestersentral AS har nødvendige sertifiseringer for å gå på tak, og har overtatt ansvaret for denne oppgaven. Dersom dere legger merke til sluk hvor det står mye vann er det fint om dere melder fra til styret.

Bekjempelse av skadedyr
Sameiet har avtale med Oslo Veggdyrkontroll AS. Avtalen innebærer at det gjennomføres regelmessige befaringer for å forebygge problemet med mus og rotter i sameiet. Det settes ut åtestasjoner på strategiske steder, og disse følges opp regelmessig for å hente inn informasjon om tilstand.

Dugnader
Det ble gjennomført to felles dugnader, 26. april og 11. oktober. Det var ved begge dugnader veldig godt oppmøte av arbeidsvillige sameiere, store som små. Formålet med dugnadene er å vedlikeholde fellesarealene som ikke omfattes av sonene. Det er sosialt, naboer møtes, og det blir gjort en felles innsats for sameiet. Trær blir felt, det rakes, lukes, plantes og ryddes. Dugnaden avsluttes med en hyggelig sammenkomst med lett bevertning.

Soner og grøntarealer
Sameiet er inndelt i soner med egne soneansvarlige. Hver sone får et budsjett på inntil kr. 7 000 for å dekke beplanting og mindre behov for vedlikehold i sonen. For å få gjennomført nødvendig vedlikehold om våren anbefales det å avholde en frivillig dugnad innenfor de ulike sonene. Denne dugnaden organiseres av soneansvarlig.
Styret vil benytte anledningen til å takke for alt det fine frivillige arbeidet som blir gjennomført i sonene. Summen av alt blir et stort løft for inntrykket av sameiet.

Det rettes en spesiell takk til de soneansvarlige som har planlagt og organisert aktivitetene!

De soneansvarlige for 2025 var:

Første plan:	Nord	K. Liltvedt	AØV 123
	Syd	K. Arneberg	AØV 103
Femte plan:	Nord	E. Gythfeldt	AØV 130
	Syd		
Sjette plan:	Nord	M. Mesna	AØV 225
	Syd	G. Hagelin	AØV 185
Syvende plan:	Nord/syd	C. Vinjerui	AØV 243
Åttende plan:	Nord	A. Aubry	AØV 274

Postkasser
Postkassene har standard navneskilt med sort skrift på hvit bakgrunn. Hver enkelt sameier er ansvarlig for å sørge for at skiltet til enhver tid er oppdatert. Klistrelapper/dymotape etc. er ikke tillatt. For mer informasjon se VIBBO.

Porttelefon
Porttelefoner er plassert på første og åttende plan. Hver seksjon kan åpne fra registrert mobil. For å registrere mobil send informasjon om seksjonsnummer, adresse, navn og gjerne 2 mobilnummer via VIBBO til styret.

Brannvern
Styret er ansvarlig for å kartlegge og følge opp brannsikkerhet, og sameiet har inngått avtale med Norsk Brannvern. Norsk Brannvern foretar en kartlegging av brannsikkerheten, utfører enkle kontroller, ser på rømningsforhold og bistår med enkel rådgivning. De tester og bytter batterier i røykvarslere, og kontroller utløpsdato på brannslukningsapparater. Det har vist seg at noen seksjoner har slukkere som er utgått på dato, og disse må hver enkelt beboer påse at blir erstattet. Denne kontrollen inngår som en del av styrets HMS-arbeid, og det er derfor viktig at Norsk Brannvern får komme innom samtlige boenheter.

TV og internett i Skogen
Skogen boligsameie har inngått en avtale med Telia AS, som gir beboerne mulighet til å abonnere på både TV og/eller Internett-tjenester, i henhold til egne preferanser.

Veilag Jerpefaret
Veilaget har ikke kommet i gang som planlagt. Vi har enda ikke mottatt tilbakemelding fra «villaeierene» nederst i veien om hvem som skal representere dem i laget.

Trafikkmiljø, parkering og kjøring i sameiet
Styret mottar fremdeles klager på kjøring selv om heiskapasiteten nå er bedre enn på mange år. Klagene er ofte knyttet til bruk av budbiler og høy fart på gangveiene i sameiet.

Styret ønsker å minne om at kjøring inn til seksjoner skal begrenses til et minimum, og at eventuell transport kun skal omfatte store uhåndterlige gjenstander. Alt det mindre skal transporteres via heis og garasje eventuelt containere på nedre plan..

Styret oppfordrer til å overholde parkeringsreglene som de står i Husordensreglene.

Overdragelse av leiligheter
10 seksjoner har skiftet eiere i 2025 (10 seksjoner i 2024, 17 seksjoner i 2023 og 16 seksjoner i 2022).

Hva har skjedd med årsmøtevedtakene fra 2024?

Kun de som ble vedtatt og krever oppfølging fra styret (utenom husleieøkning, ekstraordinær innbetaling og vedlikehold) er tatt med;

Sak 8. Innføring av kameraovervåkning i inngangsparti 1. plan og heiser

Vedtak: Styret anbefaler at det stemmes for vedtektsfesting og igangsetting av kameraovervåking, som foreslått.

Vedtatt. Enstemmig vedtatt

Kameraovervåking i heisen er iverksatt.

Sak 9. Endring av vedtekter ifb med innføring kameraovervåking

Vedtektsendring som følge av vedtaket i sak 8

Vedtatt. Enstemmig

Forslaget er innarbeidet i vedtektenes paragraf 4-6.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt under og i note til årsregnskapet.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert, og dette skyldes i hovedsak inntekter knyttet til kostnader som belastes våre ladekunder via SmartCharge.

Driftskostnadene er 4,6 MNOK høyere enn budsjettert hvorav 3,5 MNOK kan knyttes til drift og vedlikehold av bygninger. Det ble gjennomført en større jobb knyttet til omtekking av en rekke tak hvor vann hadde trukket ned under kledning som beløp seg til nærmere 2,5 MNOK.
Installasjon av nye heiser ble videreført inn i 2025 med siste avdrag på 1,2 MNOK, som var budsjettert i 2024.
Utover det ekstraordinære gjennomføres det kontinuerlige oppgraderinger knyttet til forsikringssaker, utskifting av kledning, beising og oppgradering av fellesarealene.

Andre driftskostnader viser et stort positivt avvik med 1,03 MNOK. Vaktmestertjenester ble budsjettert med 1,03 MNOK under Andre driftskostnader, men ble bokført under Andre anlegg fordi sameiet er deleier i Hovseter Vaktmestersentral AS.

Resultat
Driftsresultatet før IN/ADM avtalen viser et underskudd på kroner 860 000 og et overskudd på 1,16 MNOK når ekstraordinær innbetaling på IN-lånene hensyntas. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

Udekket tap (negativ egenkapital)
Sameiet hadde pr. 31.12.2025 udekket tap.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter, og dette kan igjen tilskrives ekstraordinære kostnader knyttet til taktekking, vannlekkasjer, forsikringsskader og restanse på leverandørgjeld knyttet til de nye heisene.

I et eierseksjonssameie føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det

føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på den enkelte bolig.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr – 5 693 946.**

Uforutsette utgifter knyttet til større vedlikeholdsbehov i årene 2022 til 2025 kombinert med generell økning på kostnadsnivå knyttet til tjenester utfordrer likviditeten i sameiet i 2026.

Oppgradering av inngangspartier og trappehus ble ferdigstilt i 2025, med unntak av PVC plater og utsmykking. Utover dette ble det kun utført nødvendige reparasjoner på tak og bygningsmasse i 2025.
Inngangspartier og nye heiser har blitt noe dyrere enn forutsatt på grunn av større kompleksitet enn vi planla med, men styret mener at denne oppgraderingen står seg i forhold til å opprettholde markedsverdien på våre boliger.
For å forbedre likviditeten er det ikke planlagt med større vedlikeholdsprosjekter i 2026, men kun nødvendige utbedringer og vedlikehold. Mindre prosjekter vil fremdeles bli gjennomført.

For å ta høyde for generell kostnadsøkning vil felleskostnadene økes med kr 221 per måned fra 1.1.2026.

For å forbedre likviditeten i sameiet foreslår styret at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling på kr 12000 per seksjon – fordelt på to innbetalinger 1. juli og 1. oktober.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 4 815 000 til løpende og større vedlikehold, som er økning på 3.8% ift budsjett for 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Forslaget til kommunale avgifter presenteres i den enkeltes kommunes budsjettforslag, og vedtas senere på året. Det er få kommuner som har presentert forslag ved budsjetteringstidspunktet. Vi har derfor lagt til grunn en generell økning på 14% fra budsjett 2025.

Energikostnader
Energikostnadene i 2025 er på linje med 2024.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten til borettslag og sameier videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret har inngått en entrepriseavtale med Fortum, som har gitt store besparelser over tid.

Forsikring
Det er budsjettert med 20% økning i forsikringspremie fra realisert i 2024 og 10% økning fra realisert i 2025. Økningen skyldes indeksjustering på bygninger med 10 %, i tillegg til at forsikringsselskapet foretar individuelle prisjusteringer basert på skadehistorikk, hvor det er lagt til grunn ytterligere 10 %.

Lån
Skogen Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader tilsvarende kr 221 pr. seksjon per måned med virkning fra 01.01.2026. I tillegg er kostnad knyttet til Get justert opp med kr 36 til kr 459 for å gjenspeile dagens kostnader.

For mer informasjon vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer SP4294466. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden i mars eller september hvert år. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 984 487, KLIENTNR. 2188

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 514 691	14 311 477	17 018 136	16 918 959
Andre inntekter	3	547 432	376 362	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 062 123**	**14 687 839**	**17 018 136**	**16 918 959**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 680	-82 947	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-480 000	-460 000	-480 000	-499 200
Avskrivninger	14	-743 449	-713 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 750	-16 413	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-251 815	-242 130	-256 000	-267 520
Konsulenthonorar		-486 483	-663 121	-520 000	-520 000
Drift og vedlikehold	7	-8 851 887	-12 610 359	-4 640 000	-4 815 000
Forsikringer		-1 777 338	-1 653 965	-1 560 000	-1 950 000
Kommunale avgifter	8	-2 183 480	-2 016 577	-2 247 900	-2 564 000
Andre anlegg	9	-903 882	0	0	0
Energi/fyring	10	-732 353	-764 203	-700 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-992 534	-1 078 284	-1 357 000	-1 115 000
Andre driftskostnader	11	-436 481	-1 626 550	-1 464 000	-1 513 670
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 922 131**	**-21 927 716**	**-13 280 900**	**-13 931 390**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-860 008**	**-7 239 878**	**3 737 236**	**2 987 569**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 339 754	41 504	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 479 746**	**-7 198 374**	**3 737 236**	**2 987 569**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 098	3 100	0	0
Finanskostnader	13	-876 131	-781 575	-846 000	-491 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-864 033**	**-778 475**	**-846 000**	**-491 000**
ÅRSRESULTAT		**1 615 713**	**-7 976 849**	**2 891 236**	**2 496 569**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-7 976 849		
Til annen egenkapital:		1 615 713	0		

SKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 984 487, KLIENTNR. 2188

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		911 508	911 508
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	105 011	0
Andre varige driftsmidler	14	5 443 259	5 705 340
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 459 778**	**6 616 848**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 581	118 640
Forskuddsbetalte kostnader		301 314	254 558
Andre kortsiktige fordringer	15	992	119 387
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		213 940	193 854
Sparekonto OBOS-banken		202 392	18
SUM OMLØPSMIDLER		**797 219**	**686 457**
SUM EIENDELER		**7 256 997**	**7 303 305**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16 17	-7 151 312	-8 767 025
SUM EGENKAPITAL		**-7 151 312**	**-8 767 025**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 917 144	12 581 121
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 917 144**	**12 581 121**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 079	103 173
Leverandørgjeld		2 061 107	675 000
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 6 000 000)		4 062 475	2 445 766
Skyldige offentlige avgifter	19	281 620	258 921
Påløpte renter		2 884	4 881
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 491 165**	**3 489 208**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 256 997**	**7 303 305**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	20	715 633	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Skogen Boligsameie

Anne Thea Hval /s/	Leif-Erik Stormoen /s/	Henning Teigstad /s/
Christin B. Schiemff Klem /s/	Kristin Saunes Franklin /s/	Ellen Vogt /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ladeboks elbil	47 883
Felleskostnader	13 375 632
Kabel-tv/bredbånd Get	1 020 276
Parkering	81 900
Lånekostnad I	626 907
Lånekostnad II	381 153
Lånekostnad III	1 038 724
Regulering Lånekostnad I	-15 259
Regulering Lånekostnad II	-3 613
Regulering Lånekostnad III	-38 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 514 691**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeanlegg Current	346 732
Nøkler	700
Tilskudd	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**547 432**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-67 680
SUM PERSONALKOSTNADER	**-67 680**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-480 000
SUM STYREHONORAR	**-480 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 556

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 509 347
Drift/vedlikehold VVS	-107 043
Drift/vedlikehold elektro	-278 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 790
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 244 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-373 600
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 185
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-21 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 851 887**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 537 900
Feie- og tilsynsgebyr	-43 497
Renovasjonsgebyr	-602 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 183 480**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

Diverse kostnader	-903 882
SUM KOSTNADER	**-903 882**
SUM ANDRE ANLEGG	**-903 882**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-732 353
SUM ENERGI / FYRING	**-732 353**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 550
Container	-64 597
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 356
Annen leiekostnad	-8 400
Lyspærer og sikringer	-1 803
Renhold ved firmaer	-173 990
Andre driftskostnader	-45 054
Trykksaker	-7 128
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 556
Andre kontorkostnader	-851
Telefon, annet	-15 705
Porto	-100
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 014
Øreavrunding	-25
Velferdskostnader	-2 763
Tap på fordringer	-72 389
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-436 481**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 374
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 726
Andre renteinntekter	7 764
SUM FINANSINNTEKTER	**12 098**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-46 125
Pantegjeldsrenter	-231 136
Pantegjeldsrenter	-387 517
Renter på leverandørgjeld	-648
Andre rentekostnader	-3 012
Renter og provisjon kassekreditt	-207 693
SUM FINANSKOSTNADER	**-876 131**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparater		
Tilgang 2025	481 368	
Avskrevet tidligere	-22 774	
		458 594
Garasjeanlegg		
Tilgang 2012	7 488 258	
Avskrevet tidligere	-1 782 918	
Avskrevet i år	-720 674	
		4 984 666
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 443 259**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**743 449**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	992
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**992**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	-15 940 433
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	5 449 366
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	3 339 755
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 151 312**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-8 848 318	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 038 202	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	331 415	
Nedbetalt tidligere, adminitrasjonsavtale	1 932 814	
Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale	119 670	
		-426 217
OBOS-banken AS (Lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-12 810 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 267 635	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	380 512	
Nedbetalt tidligere, adminitrasjonsavtale	3 516 551	
Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale	745 932	
		-2 899 370
OBOS-banken AS (Lån 3)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	321 994	
Nedbetalt i år, ordnære avdrag	612 295	
Nedbetalt tidligere, adminitrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale	2 474 153	
		-4 591 558
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 917 145**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-213 940
Skyldig arbeidsgiveravgift	-67 680
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-281 620**

NOTE 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 7,38 % / deler av Hovseter Vakmestersentral (Hovseter VMS) .

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter VMS. Garantiansvaret den samlede gjelden i Hovseter VMS, og utgjør kr 715 633.

Selskapets andel i Hovseter VMS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 2188 **Selskapsnavn:** SKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SKOGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983984487
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Røa Samfunnshus - møterom Bogstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anne Thea Hval er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble rådgiver fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Forslag til vedtak:
Elin Bjørn-Hansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling
Styret totale godtgjørelse foreslås oppjustert med 4%.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 499200 for styreperioden 2026/2027.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om ekstraordinær innbetaling for forbedring av likviditet

Sameiets likviditet er presset som følge av en rekke nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsbehov over flere år samt oppgradering av heishus og inngangspartier i sameiet. Årets resultat viser en negativ arbeidskapital på 5,4 MNOK. Dette gjør at vi i 2025 har måttet benytte en kredittramme, som er en unødvendig dyr måte å finansiere nødvendig likviditet.

Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsprosjekter i 2026, men av erfaring vet vi at "ting skjer" og at det vil bli behov for ekstraordinære utbedringer i løpet av året. Fremlagt budsjett vil styrke likviditet, men det er fremdeles ikke nok ift å utbedre situasjonen. Styret foreslår derfor at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling av kr. 12000 per seksjon slik at benyttet kreditt reduseres.

Innbetalingen forfaller til betaling med kr 6000 1. juli 2026 og kr 6000 1. oktober 2026.

Styrets innstilling
Styret støtter en ekstraordinær kapitalinnkalling på kroner 12000 per seksjon fordelt på to innbetalinger hvor formålet er å forbedre likviditetssituasjonen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet stiller seg bak en ekstraordinær innbetaling på kr. 12000,- per seksjon. Kr. 6000 forfaller til betaling 1. juli 2026 og kr. 6000 1. oktober 2026.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til etablering av beredskapslager for drikkevann

Fremmet av: Johan Brudvik

Direktoratet for sivil beredskap har anbefalt at alle husstander har et beredskapslager i tilfelle dårlige tider. Særlig rådet om oppbevaring av drikkevann er plasskrevende, og mange av oss i sameiet har mangel på lagringingsplass. I sameiet er det en del fellesareal med frostsikre rom som ikke blir benyttet.

Styrets innstilling
Styret er enig i at oppbevaring av drikkevann som beredskap er viktig, men mener samtidig at nødvendig lagring bør håndteres av den enkelte seksjonseier i henhold til husholdningenes ulike behov for mengde.

En felles ordning vil bli plasskrevende, og vil medføre mye administrasjon for styret. Styret oppfordrer seksjonseiere til å finne plass i hus eller bod for lagring av nødvendig drikkevann til en krisesituasjon.

Styret støtter ikke det fremlagte forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket fra forslagsstiller.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har diskutert samhandling oss i mellom, og vi mener at styret fungerer som et godt team hvor oppgaver er fordelt på en fornuftig og velfungerende måte. Styret står også fremdeles i oppussing av inngangsparti og planlegging av større rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i årene fremover. Med tanke på dette vil det være en fordel å beholde dagens styresammensetning også neste år.

To medlemmer av valgkomiteen har sagt seg villige til å fortsette, og det er styret svært takknemlige for. Dersom ikke valgkomiteen i samarbeid med styret finner en tredje kandidat innen årsmøtet avholdes vil vi oppfordre de som møter opp til årsmøtet å vurdere om de kunne tenke seg å stille til den tredje posisjonen.

Valgkomiteen er et viktig organ ift å sikre at vi får gode kandidater til styret og at seksjonseiere blir hørt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Thea Hval

Følgende stilte til valg:
Anne Thea Hval

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Saunes Franklin
Leif-Erik Stormoen

Følgende stilte til valg:
Kristin Saunes Franklin
Leif-Erik Stormoen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Skudvig Mork
Margaret Wathne
Arne Worren

Følgende stilte til valg:
Mats Skudvig Mork
Margaret Wathne
Arne Worren

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2188
SKOGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. oktober kl. 09:00 og lukker 30. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2188

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Thea Hval og Christin Klem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avtalen med sameiets nåværende revisor, PwC AS, utløper grunnet omstrukturering i organisasjonen, og det avholdes derfor et ekstraordinært årsmøte for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sine ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning. Det vil ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – PwC behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for valg av ny revisor, da det innebærer minst forandring for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PWC Assurance AS som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.10.25
Selskapsnummer: 2188 **Selskapsnavn:** SKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Thea Hval og Christin Klem er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Årsmøtet velger PWC Assurance AS som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKOGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983984487
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Thea Hval og Christin Klem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Avtalen med sameiets nåværende revisor, PwC AS, utløper grunnet omstrukturering i organisasjonen, og det avholdes derfor et ekstraordinært årsmøte for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sine ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning. Det vil ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – PwC behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for valg av ny revisor, da det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PWC Assurance AS som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er digitalt signert av

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Anne Thea Hval /s/
Navn: Christin Klem /s/

Vedtekter
for
Skogen boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og senere endret 24.09.2020, 31.03.2022,10.05.2023, 10.04.2024 og 07.05.2025

Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogen boligsameie. Sameiet ble stiftet 21.06.1983 og har organisasjonsnummer er 983 984 487.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 202 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1801 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder forvalte gnr. 33 bnr. 1801, 2121 og 3053.

Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameie-forholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det er lov med korttidsutleie i inntil 60 dager per år.

(2) Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Overfor sameiet er selger og kjøper solidarisk ansvarlig for beløpet.

(3) Selger/utleier plikter å gjøre eventuell kjøper/leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer
3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Dersom styret har pålagt en sameier å fjerne gjenstander hensatt på fellesområdene i strid med husordensreglene, og pålegget ikke blir fulgt, kan gjenstandene, for eiers regning, bli flyttet og til slutt kastet. En slik fjerning skal varsles i god tid i forveien.

3-2 Endringer av bruksenheten og fellesareal
(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Ingen seksjon kan utvides, forandres utvendig eller males i annen farge uten etter tillatelse fra årsmøtet i den enkelte sak. Utvidelse av seksjoner på baksiden mot fjell kan godkjennes av styret i henhold til styrets til enhver tids gjeldende retningslinjer. Dette gjelder også utskifting til annen type ytterdører og vinduer.

Fasadeendringer som ikke er godkjent av et årsmøte, registreres og seksjonseier må fremme tiltaket for førstkommende årsmøte ("ettergodkjenning"). Hvis årsmøtet godkjenner, så fremmes saken for PBE hvis søknadspliktig. Hvis årsmøtet ikke ettergodkjenner, skal styret kreve tilbakestilling, dvs. å at seksjonseier må gjenopprette fasaden slik den var før tiltaket.
Det er ikke tillatt med varmepumpe.

(4) Det er ikke tillatt med varmepumpe

3-3 Ordensregler
(1) Sameiet skal ha husordensregler. Årsmøtet kan fastsette og endre vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier og andre beboere er forpliktet til å overholde disse.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det vises for øvrig til egne bestemmelser om dyrehold i sameiets husordensregler.

4. Parkering
4-1 Sameiets garasjeanlegg
(1) Til hver av seksjonene er det tilknyttet rett til én parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Garasjeanlegget eies av seksjonseierne i fellesskap. Eventuell deling av seksjonen gir ikke rett til nok en garasjeplass.

(2) Styret kan pålegge en sameier å flytte fra en parkeringsplass til en annen når dette er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av garasjeanlegget.

4-2 Utendørs parkeringsplasser
Sameiet disponerer i tillegg to parkeringsplasser nedenfor garasjeanlegget. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av samtlige seksjonseiere i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeanlegget og utendørs parkeringsplasser.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å flytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-6 Kameraovervåkning
Formål: Kameraovervåking innføres for å sikre sameiernes verdier og redusere hærverk i fellesområdene.

Omfang: Overvåkingen vil dekke inngangspartier, parkeringsområder, og andre utsatte fellesområder. Kameraene vil ikke overvåke private områder eller boliger.

Informasjon og skilting: Alle områder som overvåkes vil være tydelig merket med skilt som informerer om kameraovervåkingen.

Lagring og tilgang: Opptakene vil bli lagret i maksimalt 7 dager, med mindre de er nødvendige for å oppklare en hendelse. Tilgang til opptakene vil være begrenset til styret og eventuelt autorisert sikkerhetspersonell.

Personvern: Kameraovervåkingen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, og sameiet vil sørge for at personopplysninger behandles på en sikker og forsvarlig måte.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og ventilasjonsvifte med unntak av viftemotor på tak skap, benker, innvendige dører med karmer
d) listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
f) vegg-, gulv- og himlingsplater
g) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
h) vinduer og ytterdører
i) overflatebehandling av balkonggulv, rekkverk på balkong og stenderverk for tak over balkong

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Ytre vedlikehold er sameiets ansvar, men årsmøtet kan vedta at nærmere angitte vedlikeholdsoppgaver, herunder beising, skal pålegges den enkelte seksjonseier.

(9) I de seksjoner det oppdages avvik fra brannforskriftene ved kontroll, blir disse utbedret på stedet og fakturert seksjonseier.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold eller nødvendig reparasjon/utskifting av egne ytterdører, vinduer, overflate på balkonggulv, rekkverk på balkong og stenderverk for tak over balkong, som denne etter bestemmelsene over skal utføre selv, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, viftemotor på tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal etter det vedtatte budsjett fordeles på seksjonene med 1/202 hver. For sammenslåtte seksjoner skal nevneren være 202 og telleren tilsvare antall seksjoner før disse ble slått sammen.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (2).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Sameiet har tinglyst særskilt ytterligere panterett for hver seksjon: "Sameiet forbeholdes panterett for kr 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten kommer i tillegg til legalpanteretten i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 § 25. Denne panterett er uten opptrinns-rett. Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler".

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder som velges for ett år av gangen, og mellom tre til sju styremedlemmer som velges for to år av gangen. Styret velges av årsmøtet.
Styrets leder velges særskilt.

(2) Styrets funksjonstid er ett år og utløper 21 dager etter det ordinære sårsmøtet hvor det velges nytt styre.

(3) Dersom det er flere kandidater enn tillitsverv, anses de valgt som har fått flest stemmer, og som samtidig får oppslutning fra minst halvparten av dem som avgir stemme. Dersom ikke alle verv derved blir besatt, holdes ny avstemning om de resterende vervene, og de som får flest stemmer anses valgt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for innværende styreperiode.

8-2 Valgkomité

(1) Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig, eller når minst to styremedlemmer ber om det, dog minst to ganger i året.

(2) Styrets leder innkaller til styremøtene med angivelse av tid og sted, samt hvilke saker som skal behandles.

(3) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(5) (5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Seksjonseierne har rett til å gjøre seg kjent med styreprotokollen og andre dokumenter vedrørende driften av sameiet.

8-4 Styrets oppgaver

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

(3) Styret ansetter og avskjediger vaktmester, regnskapsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret kan i stedet for å ansette vaktmester og regnskapsfører kjøpe inn slike tjenester.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Fristen skal varsles senest innen tre uker før fristens utløp.

10-3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 21 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. For øvrig gjelder reglene for ordinært årsmøte.

10-4 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkalling til årsmøte kan skje per e-post til seksjonseiere som uttrykkelig har godtatt dette.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2.

10-5 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- godkjenning av innkallingen og fullmakter
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- behandle vederlag til styret som en del av budsjettet
- behandle budsjett for inneværende år
- velge styremedlemmer

10-6 Hvem kan delta i årsmøtet?

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styrets medlemmer har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten anses å gjelde første årsmøte etter at fullmakten er signert, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. En fullmektig kan kun representere én sameier i tillegg til sin egen stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(3) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-8 Stemmegivning og beregning av flertall

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning med mindre annet fremgår av sameiets vedtekter.

(2) For hver enkelt sak kan årsmøtet vedta at det skal holdes skriftlig avstemning.

10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Forslag der kostnadene utgjør mer enn 10 % av fjorårets totalbudsjett, anses alltid som vesentlige.

c) fullmakt til styret til å ta opp lån for sameiet, og garantier og annen sikkerhet som sameiet skal stille må fremgå av vedtaket

d) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

e) salg, kjøp, utleie/bortfeste eller leie/feste av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

f) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

h) endring av vedtektene.

10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler Skogen boligsameie

Vedtatt oppdatert i nåværende form, på ordinært årsmøte 2021

Regel 1 Generelt
Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til boligene. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Vaktmester eller engasjert vaktpersonale har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør først søkes løst mellom partene. Henvendelser til styret om husordenssaker bør skje skriftlig.

Regel 2 Bomiljø
Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor sine boliger. Boligene og fellesområder må ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Organisert ballspill henvises til ballplassen. Beboerne skal gjøres ansvarlige for skader og hærverk på bygninger og fellesanlegg som de selv, deres husstand eller gjester forårsaker. Fra kl. 23 til kl. 6 må beboerne vise særlig hensyn slik at ikke natteroen til naboen forstyrres. All slags fyring fra kl. 23 til kl. 7 er forbudt.

Regel 3 Trafikkmiljø
Det er forbudt å bruke motorkjøretøy på gangveiene med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Slik transport til/ fra femte, sjette, sjuende og åttende plan skal forgå via Jerpefaret/ Lillevannsveien, til/ fra første plan via Arnulf Øverlands vei.

Det er tillatt å stoppe på gangveiene inntil 30 minutter for av- og pålessing. Det skal sikres at andre kjøretøyer kan passere uten opphold. All parkering på gangveiene er forbudt i tidsrommet 23:00 til 07:00. Parkering er bare tillatt på de registrerte plassene i garasjehuset og på øvre og nedre parkeringsplass utenfor garasjen. Større kjøretøy som tar mer enn en plass, tilhengere og campingvogner kan ikke parkeres på øvre eller nedre parkeringsplass. Langtidsparkering er heller ikke tillatt verken på øvre eller nedre parkeringsplass.

Dersom et kjøretøy gjentatte ganger til tross for skriftlig advarsel fra styret parkeres i strid med disse parkeringsbestemmelsene, kan styret uten ytterligere varsel begjære kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko. Unntak fra parkeringsreglene kan søkes og innvilges av styret for opptil ett år av gangen.

All kjøring på gangveier og i garasjehus skal skje med stor aktsomhet. Det skal brukes lys på kjøretøyet og høyeste tillatte fart er 10 km/ t. Der barn oppholder seg, ligger hele ansvaret for sikker adferd hos motorføreren.

Det er ikke tillatt å skifte dekk eller vaske motorkjøretøy på gangveiene. Alt renhold og vedlikehold av biler på Skogenfeltet kan bare skje utenfor verkstedet på første plan.

Hengere kan langtidsparkeres på nedre parkeringsplass etter at styret har godkjent søknad om dette. Prøveordning i et år. Tas opp igjen på årsmøtet 2020.

Regel 4 Utemiljø
Beboerne oppfordres til å delta aktivt på dugnader og fellesarbeider i sonene (se regel 9).

Det er viktig å verne om trær, busker, prydplanter og plener. For å hindre uvedkommende i å ødelegge bygninger, heiser, uteanlegg og våre øvrige eiendeler, skal de som åpenbart ikke har noe med Skogenfeltet å gjøre vises bort.

Garasje- og heishuset skal holdes lukket og låst til enhver tid (unntatt garasjeporten som normalt står åpen i rushtiden mandag til fredag).

Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av kjøretøy på angitt parkeringsplass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Skiboks eller lignende kan henges i taket over parkeringsplassen dersom det benyttes et sikkert opphengssystem. Sykler som jevnlig er i bruk, kan parkeres på angitt plass på tredje og fjerde garasjeplan.

Det er påbudt med utelys i den enkelte seksjon (A- og B-boligene), og det pålegges å ha minst ett utelys tent ved inngangsdør året rundt.

Regel 5 Renovasjon
Søppel hentes én gang i uken ved boligene og det tas normalt med én sekk/ tømmes én søppelkasse hver gang. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkomprimatoren/ søppelcontainerne.

Sekker må ikke fylles mer enn at det er 20 cm. løftekant igjen på sekken. De må ikke fylles med flytende avfall, skarpe gjenstander, knust glass etc. som kan skade renovatørene. Aske, kattesand o.l. må pakkes inn spesielt før det legges i søppelkassen eller sekken. Større avfallsmengder som bygningsmaterialer, husgeråd, emballasje etc. må den enkelte fjerne selv, eventuelt betale særskilt for å få dette hentet. Juletrær plasseres etter anvisning fra styret.

Beboerne oppfordres til å kaste alt papir, papp og drikkekartonger i den utplasserte papircontaineren.

Bruk ellers de returordninger som eksisterer (f.eks. glass) for å redusere avfallsmengden i søppelkomprimatoren/søppelcontainerne.

Regel 6 Snørydding, feiing, teppebanking, trefelling, etc.
Alle som brøyter snø og feier foran egen bolig, plikter å rydde bort snø og grus. De som kaster snø fra egen altan på gangveien eller taket foran, plikter å rydde bort snøen igjen. Vær klar over at takene ikke er dimensjonert for å tåle mer enn 250 kg/m2 slik at når snø kastes ned på taket, må den hives ut til sidene der bæreveggene er.

Feiing og teppebanking på altanene og foran boligene må skje slik at lyd- og støvplagene ikke er til sjenanse for naboene. Grilling på altanen må skje hensynsfullt og uten fare for at brann kan oppstå. Grilling med trekull er ikke tillatt på altanene. Brann- og feiervesenet har forbudt å sende opp raketter fra altanen.

Trær kan kun felles etter godkjenning fra styret, og etter dialog med beboerne på det enkelte plan.

Regel 7 Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr på Skogen, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang for hunder og katter på boligfeltet hele året. Lufting av dyr må ikke skje på barnas lekeplasser, grøntarealer eller i garasjen. Luftingen må foregå under kontroll slik at barn ikke skremmes eller dyret sjenerer andre spaserende. Alle ekskrementer fra kjæledyr innenfor boligfeltet må fjernes av eier/ passer. Den som bryter regel 7, kan bli nektet å holde dyr.

Regel 8 Vann- og avløpsrør
Alle boliger må holdes oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann ikke fryser til i rørene. I klosettene må det ikke kastes annet enn toalettpapir. Påse at vannlåsene alltid er fylt med vann.

Regel 9 Vedlikehold av uteområder
For å ta vare på fellesområdene ute er Skogen Boligsameies areal delt inn i ni soner. Innenfor hver sone velges det minst én soneansvarlig som har som oppgave å lede fellesarbeidet og søke om og forvalte de midler som styret stiller til rådighet. Midlene som det søkes om hver vår etter at budsjettet for grøntarealene er vedtatt, skal brukes til tiltak for et godt bomiljø i hver sone. Det kan være til beplanting, stell av uteanlegg, lekeapparater, hagemøbler, andre miljøtiltak, vedlikehold eller enkel bevertning ved dugnader. Sonemidler kan som hovedregel ikke benyttes til hageredskaper eller til å dekke reise- eller fraktutgifter. Soneansvarlig får utbetalt det bevilgede beløp før sesongen og skal levere regnskap tilbake til styret om høsten med nødvendige bilag for å dokumentere at pengene er brukt som forutsatt, og eventuelt betale tilbake ubenyttet beløp.

Forøvrig definerer sonene selv sine oppgaver etter behov. Soneledelse bør gå på omgang blant beboerne. Ved kontroversielle tiltak forutsettes det at et flertall blant dem som bor i sonene er for tiltaket. Mindretallet kan eventuelt klage til styret. Sonene følger de enkelte plan med heishuset som skille mellom nordre og søndre del. Sonenes betegnelse med tilhørende seksjoner er:

Sone	Seksjonsnummer	Plan	Antall seksjoner
1 nord	A174-A186	1	13
1 sør	A187-A201	1	15
5 nord	A122-A130 og B150-B160	5	20
5 sør	A132-A149 og B161-B173	5	31
6 nord	A067-A080 og B095-B108	6	28
6 sør	A081-A094 og B109-B121	6	27
7 nord	A012-A024 og C026-C049	7	37
7 sør	B062-B066 og C050-C061 og F202	7	18
8	B001-B011 og E025	8	12

I spesielle tilfeller kan styret endre soneinndelingen for kortere eller lengre tid i samråd med de berørte soner.
Vedlikehold av arealer utenom sonene (området rundt innkjørselen, på eller rundt nedre parkeringsplass og på eller rundt fotballbanen) gjøres på dugnader felles for hele sameiet. På disse dugnadene bør området langs Jerpefaret og opp til Skogen stasjon også ryddes.

Regel 10 Endring av husordensreglene
Disse reglene kan endres på sameiermøtet ved vanlig flertall. Ved endringer i reglene skal nye komplette regler distribueres samtlige sameiere.

OSLO KOMMUNE

Fa/LG

KOPI

Oslo den
28. november 1994

FEDEBREV

(for rekvisisjon av eiendom)

Eiendom: Gnr.33/bnr.1004 Bruggen 2, Aksel Tveitasvei, 211-213+215-219, 0154 Oslo 1 — Grunnerverv: 93/1652

Kjøper: Kjøpesum: 12.10.94

Kjøpers bopel:
Rejlerhuset

Kjøpers:
A/S Simrad, Strandpa 5201 - Majorstua, 0301 Oslo 3

Kjøpsmåte:
Kvb.ene Chum og Selp A/S, Ella Lassens vei 5, 1543 Kirkeveien

Overdragelsesmåte:
Dir. Ella O. Andersen, Strandpa 5201 - Majorstua, 0301 Oslo 3

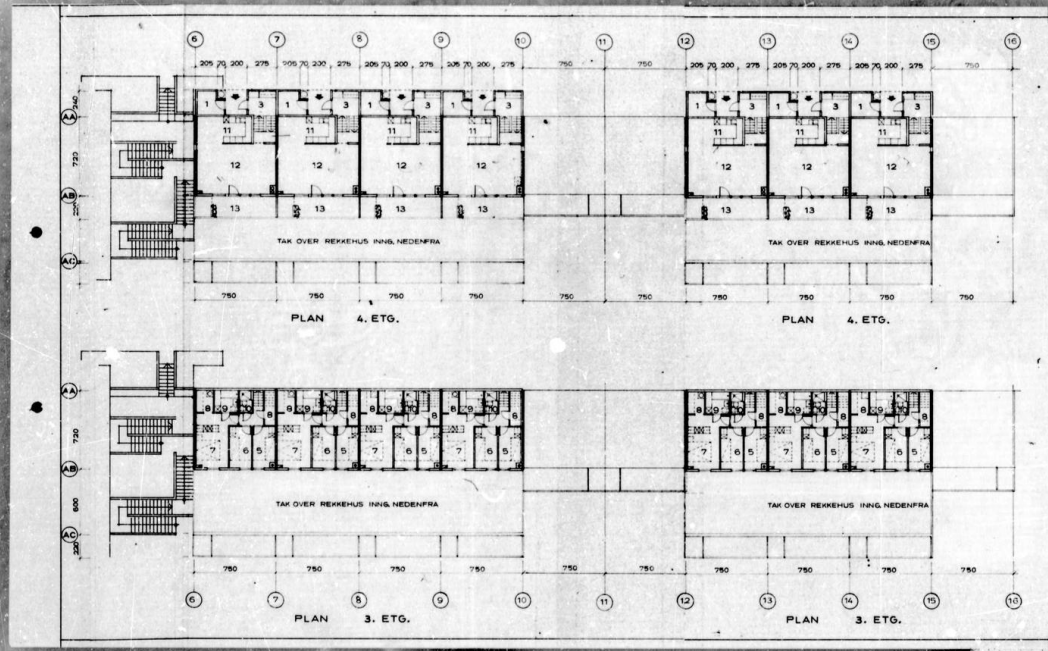
Overnevnte kjøpesum er ufort under forutsetning av at det erklærende myndighet ikke vil gjøre bruk av sin forkjøpsrett.

Kjøpsbetingelsene omfatter de kjøpsbetingelser forbudt som vedlagte av tomten og gjelder ikke for vedlegget av overnevnte myndighetsmessighet og eiendom.

Per kjøpsmålet

Ella O. Andersen

Ekspedert

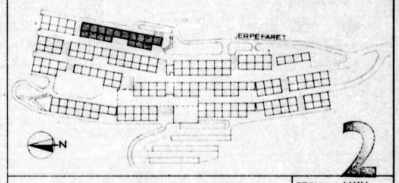


ROMOVERSIKT	AREAL	LYSAREAL
1 SPORTSBOD	5,0 m²	m²
3 ENTRÉ	"	"
5 SOVEROM	8,0 "	0,8 "
6 SOVEROM	8,0 "	0,8 "
7 SOVEROM	12,0 "	1,3 "
8 KOTT	5,0 "	"
9 BAD/ VASK	"	"
10 WC / DUSJ	"	"
11 KJØKKEN	12,0 "	3,0 "
12 STUE	33,5 "	4,6 "
13 BALKONG	14,0 "	"

FAG	HUSGRUPPE	TEGN. NR.
A	II	1021

KONSULENTER:

ARKITEKT: ENGH OG SEIP ARKITEKTKONTOR A/S, Nils Lassons vei 5, 1343 Eiksmarka, TLF 24 28 90
BYGN.TEKN.: INGENIØRENE BONDE & CO, Treschows gt 2b, Oslo 4, TLF 15 20 10
VVS: L. TORHAUG A/S, Sibbjørns 9, Oslo 9, TLF 25 81 10
ELEKTRO: INGENIØRENE LASSEN, BJERVIG & CO, Kirkeveien 64, Oslo 3, TLF 60 22 93
LANDSKAPSARKITEKT: KNUT FOSSÅ, Lura, 4301 Sandnes, TLF (045) 65097
TOTAL-ENTREPRENØR: INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S, Karl Johans gt. 39, Oslo 1, TLF 33 07 90



A/S SKOGEN
GNR. 33 - BNR. 1801

PLAN REKKEHUS
INNG. REPOS

TEGN. HKV
KONTR.
DATO 14-11-80
MÅLESTOKK 1:200
FAG A
HUSGRUPPE II

ENGH OG SEIP ARKITEKTKONTOR A/S
NILS LASSONS VEI 5, 1343 EIKSMARKA, TLF 24 28 90

TEGN NR. 1021

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
ARNULF ØVERLANDS VEI 274

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532079
9181663

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1801

Vi viser til bestilling av 20260505 for ARNULF ØVERLANDS VEI 274.

GNR. 33 BNR. 1801

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1973.

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

36703 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

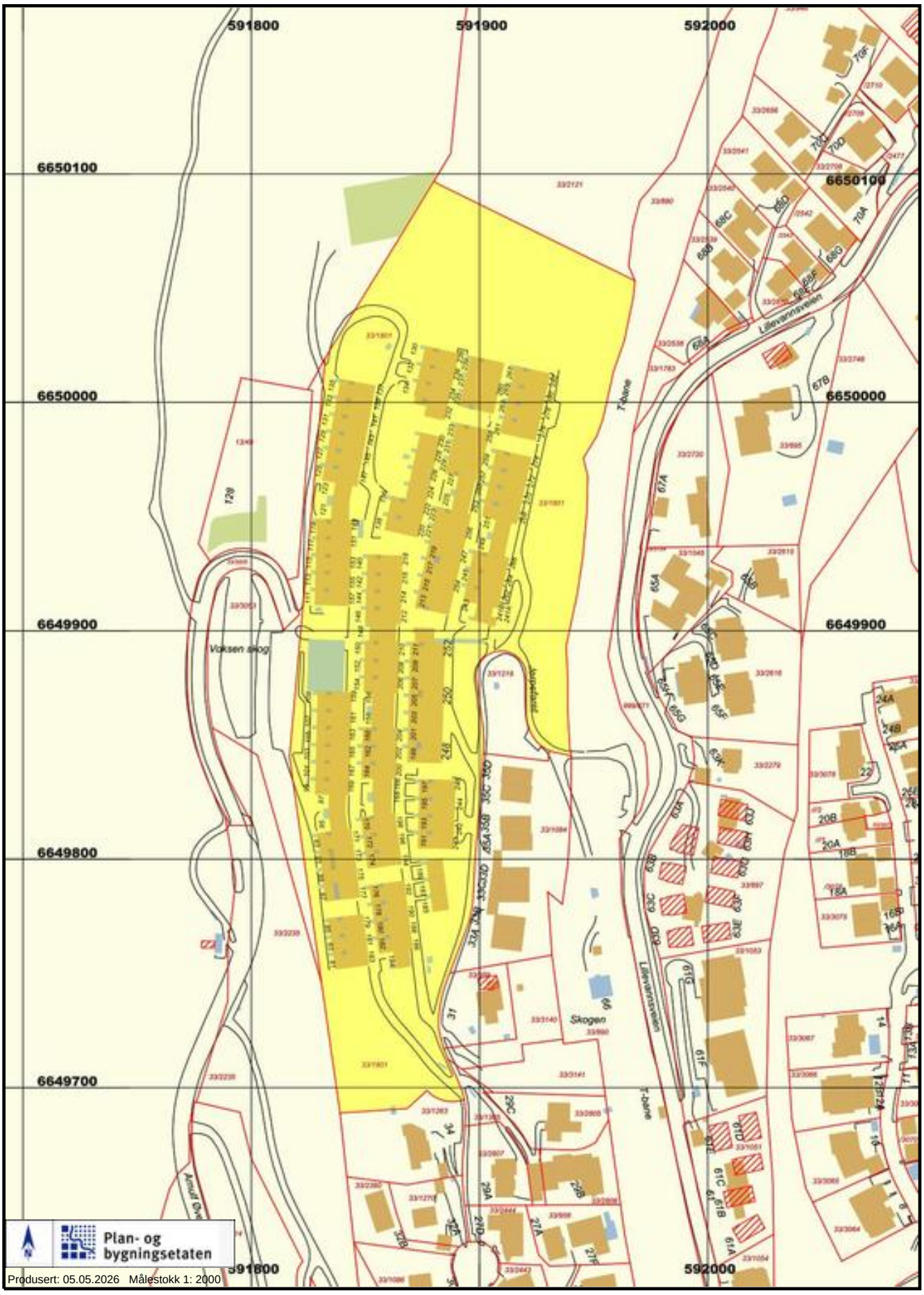
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591800
591900
592000
6650100
6650000
6649900
6649800
6649700
Voksen skog
Skogen
Lillevannsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V220481

Endring av regulert snuplass i Jerpefaret (vei 1088), Holmenkollen.

V220481 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.04.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102928
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-516, S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senteområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1.1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Oslo

S-2516

Reguleringsplan for del av Lillevannsveien fra Voksenlia stasjon til ca.200m nord for Skogen stasjon.

S-2516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.01.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101636
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V221283

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V181181

Justering av gangvei 9104 (Jerpefaret)

V181181 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102906
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

27980

Endret reguleringsplan og bebyggelsesplan for utbyggingsområdet Skogen (felt N), del av Holmenkollen.

27980 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198002989

Vedtaksdato: 30.10.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

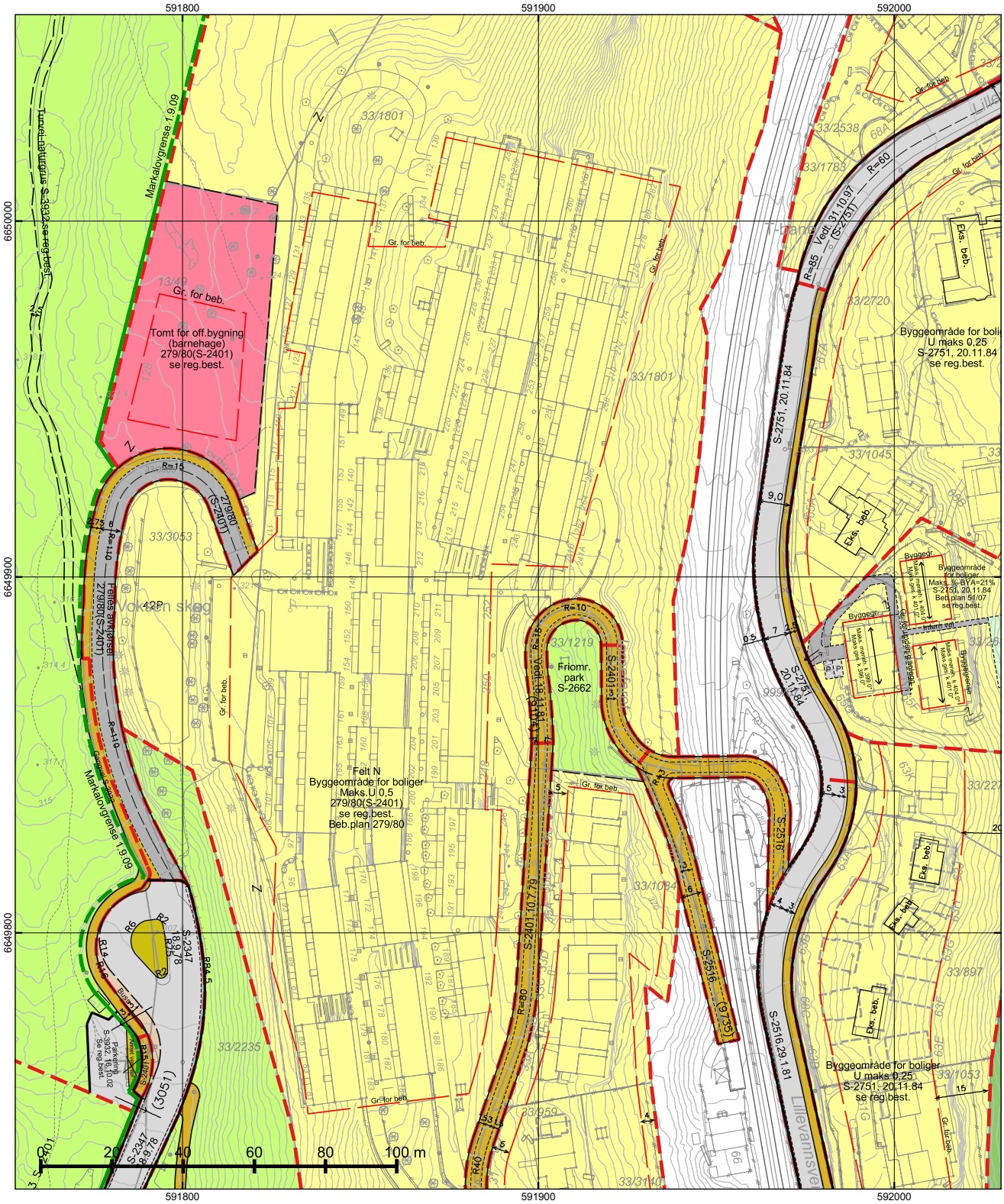
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

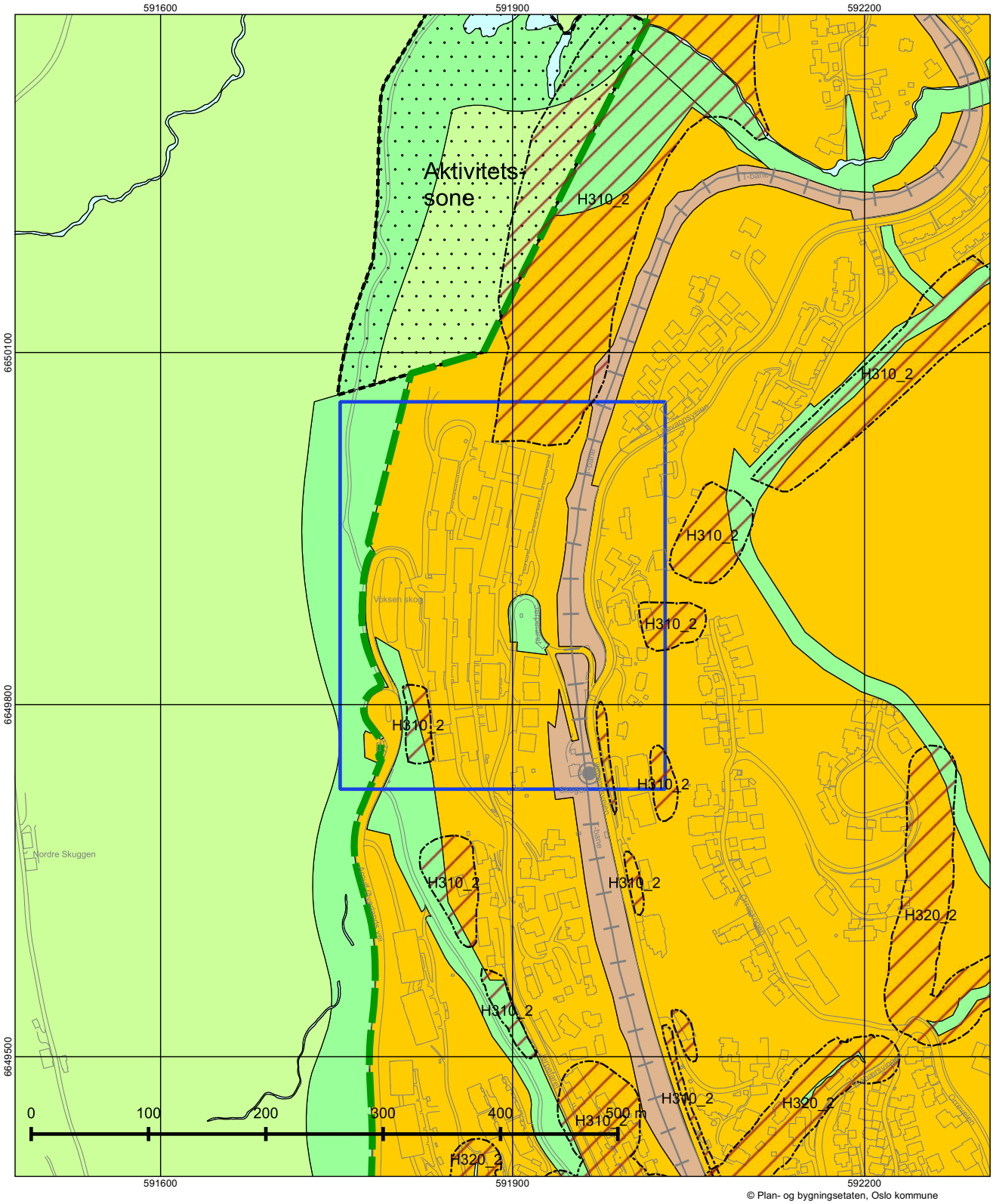
PlottID/Best.nr: 157287/ 86532079
Deres ref.:
Adresse: Arnulf Øverlands vei 274
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1801

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157287/86532079
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
Nils H. Kittilsen
Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKFØRT
21.JAN.83 002137
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

B E G J Æ R I N G O M O P P D E L I N G A V
G N R : 3 3, B N R : 1 8 0 1 , O S L O / A K E R
I E I E R S E K S J O N E R

****

1) På gnr: 33, bnr: 18o1 er det under oppføring 201 terrasserte boliger i 14 husgrupper, forbundet med gangveier. Alle boliger får postadresser til Arnulf Øverlands vei, Oslo 3.

2) Vi begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 2ol eierseksjoner.

3) Hver seksjon består av den ideelle andel av festerett og bebyggelse som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende bolig m.v. som etter fordelingslisten (jfr. pkt. 7) er tillagt seksjonen.

4) Hver seksjon har rett til bruk av biloppstillingsplass i garasjeanlegg etter sameiets anvisning til enhver tid.

5) Sameiet forbeholdes panterett for kr. lo.ooo,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett.
Sameiet plikter å vike prioritet inntil 9o% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådet regler.

6) Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte boligen.

7) Fordelingsliste følger vedlagt.

8) Situasjonsplan og planer over hver boligtype vedlegges i underskrevet stand. Videre vedlegges tinglysningsgjenparter.

Oslo, den 3o.12.1982

A/S SKOGEN

.....

Tore Pran (S.)
F.nr: o6o538.43377

AD 2137

OPPDELING AV 33/18o1 Oslo/Aker FORDELINGSLISTE:

Sek-sjon nr:	Bolig type:	Brutto areal m²:	Antall bebo-elses rom:	Sameie-brøk:
1	B-2	125	4	125/26889
2	B-2	125	4	125/26889
3	B-2	125	4	125/26889
4	B-2	125	4	125/26889
5	B-2	125	4	125/26889
6	B-2	125	4	125/26889
7	B-2	125	4	125/26889
8	B-2	125	4	125/26889
9	B-2	125	4	125/26889
1o	B-2	125	4	125/26889
11	B-2	125	4	125/26889
12	A	158	5	158/26889
13	A	158	5	158/26889
14	A	158	5	158/26889
15	A	158	5	158/26889
16	A	158	5	158/26889
17	A	158	5	158/26889
18	A	158	5	158/26889
19	A	158	5	158/26889
20	A*	158	5	158/26889
21	A*	158	5	158/26889
22	A	158	5	158/26889
23	A	158	5	158/26889
24	A	158	5	158/26889
25	A*	158	5	158/26889
26	C	90	2	90/26889
27	C	90	2	90/26889
28	C	90	2	90/26889
29	C	90	2	90/26889
30	C	90	2	90/26889
31	C	90	2	90/26889
32	C	90	2	90/26889
33	C	90	2	90/26889
34	C	90	2	90/26889
35	C	90	2	90/26889
36	C	90	2	90/26889
37	C	90	2	90/26889
38	C	90	2	90/26889
39	C	90	2	90/26889
40	C	90	2	90/26889
41	C	90	2	90/26889
42	C	90	2	90/26889
43	C	90	2	90/26889
44	C	90	2	90/26889
45	C	90	2	90/26889
46	C	90	2	90/26889
47	C	90	2	90/26889
48	C	90	2	90/26889
49	C	90	2	90/26889
50	C	90	2	90/26889
51	C	90	2	90/26889
52	C	90	2	90/26889
53	C	90	2	90/26889
54	C	90	2	90/26889

AD 2137

Sek-sjon nr:	Bolig type:	Brutto areal m² :	Antall bebo-elses rom:	Sameie-brøk:
55	C	90	2	90/26889
56	C	90	2	90/26889
57	C	90	2	90/26889
58	C	90	2	90/26889
59	C	90	2	90/26889
60	C	90	2	90/26889
61	C	90	2	90/26889
62	B-1	121	4	121/26889
63	B-2	125	4	125/26889
64	B-2	125	4	125/26889
65	B-2	125	4	125/26889
66	B-2	125	4	125/26889
67	A	158	5	158/26889
68	A	158	5	158/26889
69	A	158	5	158/26889
70	A	158	5	158/26889
71	A	158	5	158/26889
72	A	158	5	158/26889
73	A*	158	5	158/26889
74	A*	158	5	158/26889
75	A	158	5	158/26889
76	A	158	5	158/26889
77	A	158	5	158/26889
78	A	158	5	158/26889
79	A	158	5	158/26889
80	A	158	5	158/26889
81	A	158	5	158/26889
82	A	158	5	158/26889
83	A	158	5	158/26889
84	A	158	5	158/26889
85	A	158	5	158/26889
86	A	158	5	158/26889
87	A	158	5	158/26889
88	A	158	5	158/26889
89	A	158	5	158/26889
90	A	158	5	158/26889
91	A	158	5	158/26889
92	A	158	5	158/26889
93	A	158	5	158/26889
94	A	158	5	158/26889
95	B-1	121	4	121/26889
96	B-1	121	4	121/26889
97	B-1	121	4	121/26889
98	B-1	121	4	121/26889
99	B-1	121	4	121/26889
1oo	B-1	121	4	121/26889
1o1	B-1	121	4	121/26889
1o2	B-1	121	4	121/26889
1o3	B-1	121	4	121/26889
104	B-1	121	4	121/26889
105	B-1	121	4	121/26889
106	B-1	121	4	121/26889
107	B-1	121	4	121/26889
108	B-1	121	4	121/26889

AD 2137

Sek-sjon nr:	Bolig type:	Brutto areal m²:	Antall bebo-elses rom:	Sameie-brøk:
109	B-1	121	4	121/26889
110	B-1	121	4	121/26889
111	B-1	121	4	121/26889
112	B-1	121	4	121/26889
113	B-1	121	4	121/26889
114	B-1	121	4	121/26889
115	B-1	121	4	121/26889
116	B-1	121	4	121/26889
117	B-1	121	4	121/26889
118	B-1	121	4	121/26889
119	B-1	121	4	121/26889
120	B-1	121	4	121/26889
121	B-1	121	4	121/26889
122	A	158	5	158/26889
123	A	158	5	158/26889
124	A	158	5	158/26889
125	A	158	5	158/26889
126	A	158	5	158/26889
127	A	158	5	158/26889
128	A	158	5	158/26889
129	A	158	5	158/26889
130	A	158	5	158/26889
131	D	132	4	132/26889
132	A	158	5	158/26889
133	A	158	5	158/26889
134	A	158	5	158/26889
135	A*	158	5	158/26889
136	A*	158	5	158/26889
137	A	158	5	158/26889
138	A	158	5	158/26889
139	A	158	5	158/26889
140	A*	158	5	158/26889
141	A*	158	5	158/26889
142	A	158	5	158/26889
143	A	158	5	158/26889
144	A	158	5	158/26889
145	A	158	5	158/26889
146	A	158	5	158/26889
147	A	158	5	158/26889
148	A	158	5	158/26889
149	A*	158	5	158/26889
150	B-2	125	4	125/26889
151	B-2	125	4	125/26889
152	B-2	125	4	125/26889
153	B-2	125	4	125/26889
154	B-2	125	4	125/26889
155	B-2	125	4	125/26889
156	B-1	121	4	121/26889
157	B-1	121	4	121/26889
158	B-1	121	4	121/26889
159	B-1	121	4	121/26889
160	B-1	121	4	121/26889
161	B-1	121	4	121/26889
162	B-1	121	4	121/26889

AD 2137

Sek-sjon nr:	Bolig type:	Brutto areal m²:	Antall bebo-elses rom:	Sameie-brøk:
163	B-1	121	4	121/26889
164	B-1	121	4	121/26889
165	B-1	121	4	121/26889
166	B-1	121	4	121/26889
167	B-1	121	4	121/26889
168	B-1	121	4	121/26889
169	B-1	121	4	121/26889
170	B-1	121	4	121/26889
171	B-1	121	4	121/26889
172	B-1	121	4	121/26889
173	B-1	121	4	121/26889
174	A	158	5	158/26889
175	A	158	5	158/26889
176	A	158	5	158/26889
177	A	158	5	158/26889
178	A	158	5	158/26889
179	A	158	5	158/26889
180	A*	158	5	158/26889
181	A*	158	5	158/26889
182	A	158	5	158/26889
183	A	158	5	158/26889
184	A	158	5	158/26889
185	A	158	5	158/26889
186	A	158	5	158/26889
187	A	158	5	158/26889
188	A	158	5	158/26889
189	A	158	5	158/26889
190	A	158	5	158/26889
191	A	158	5	158/26889
192	A	158	5	158/26889
193	A*	158	5	158/26889
194	A*	158	5	158/26889
195	A	158	5	158/26889
196	A	158	5	158/26889
197	A	158	5	158/26889
198	A	158	5	158/26889
199	A	158	5	158/26889
200	A	158	5	158/26889
201	A	158	5	158/26889

* = Noen boliger av type A har en annen utformimg enn den planløsning som er vist. Jfr. særskilte plantegninger.

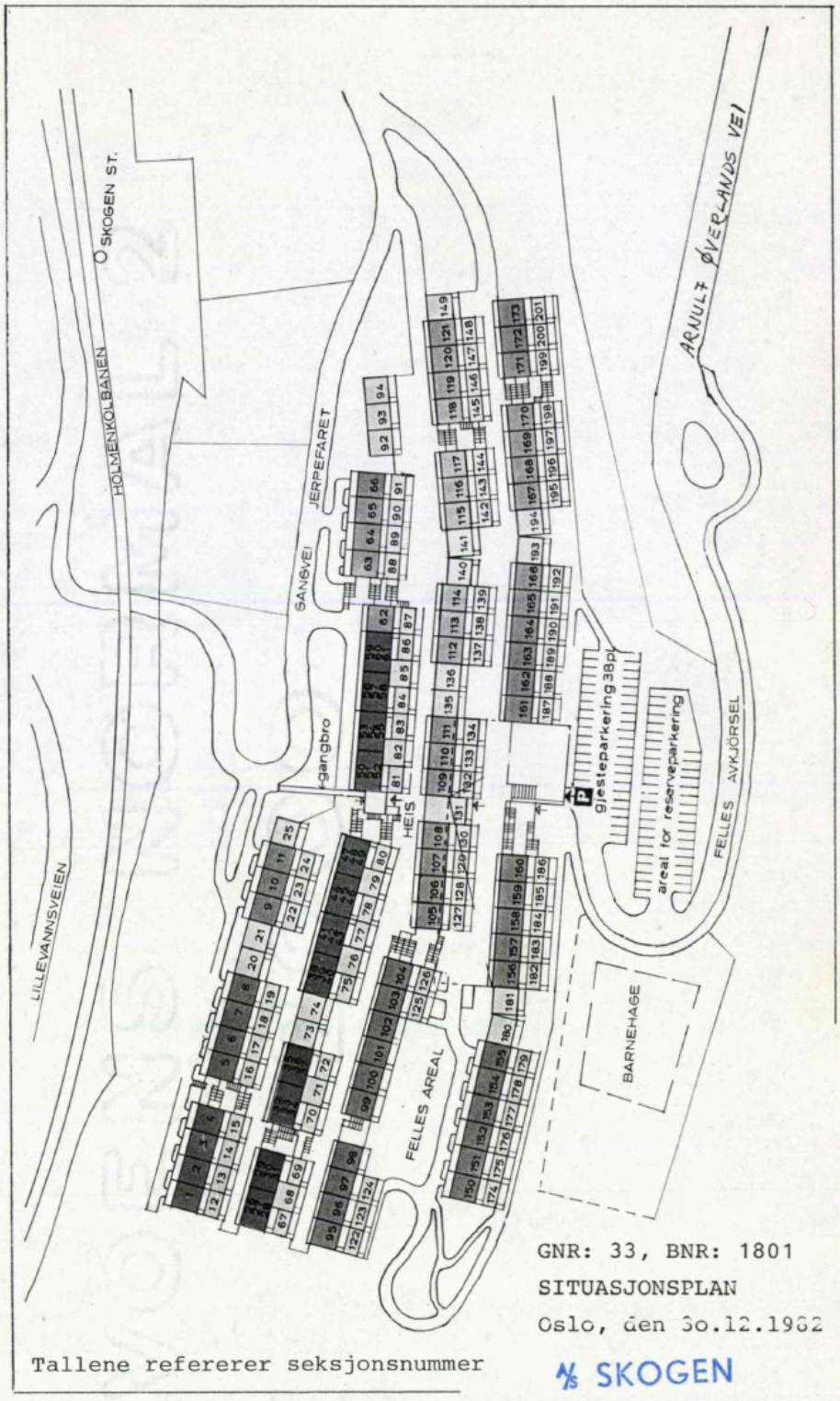
Oslo, den 30.12.1982

A/S SKOGEN

.....

Tore Pran (S.)

AD 2137



GNR: 33, BNR: 1801
SITUASJONSPLAN
Oslo, den 30.12.1982

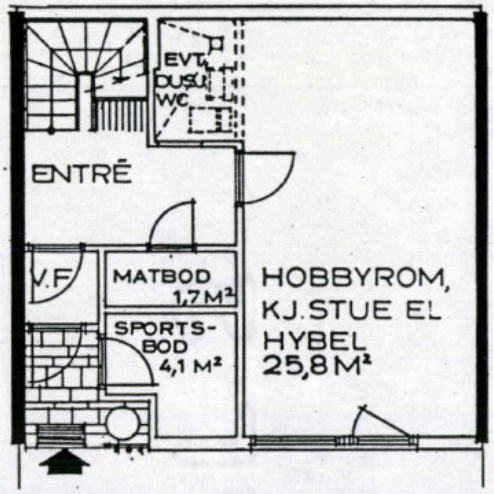
A/S SKOGEN

.....
Tore Pran (S.)

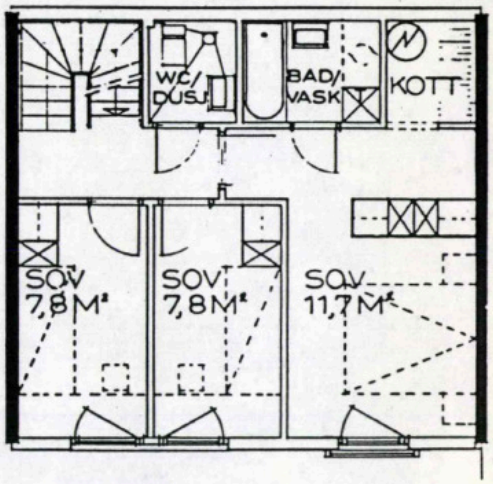
AD 2137

TYPE A BRUTTO AREAL: 158 m²

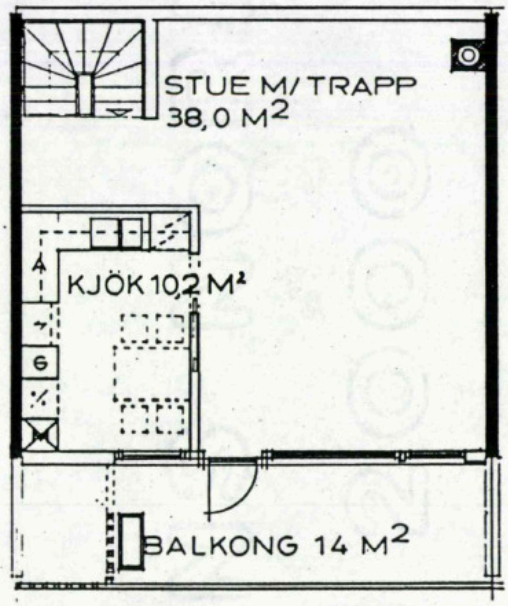
U.etasje



1.etasje



2.etasje



GNR: 33, BNR: 1801

PLAN OVER BOLIGTYPE: A

SEKSJONS NR: 12-19, 22-24, 67-72, 75-94, 122-13o, 132-134, 137-139, 142-148, 174-179, 182-192, 195-2o1.

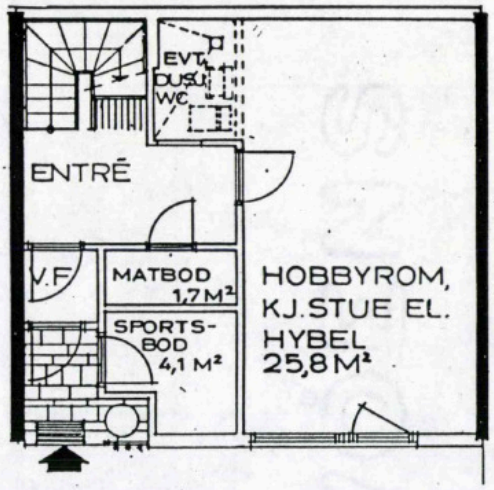
Oslo, 3o.12.1982

A/S SKOGEN

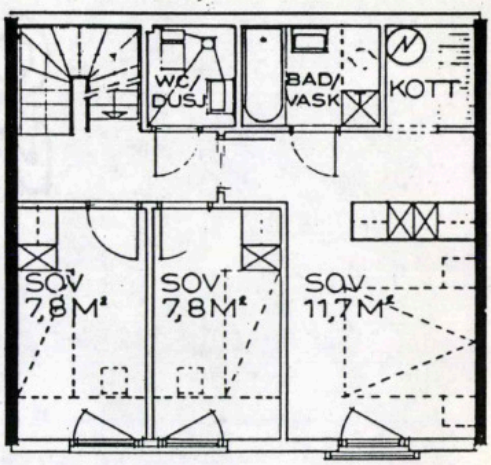
Tore Prån (S.)

TYPE A* BRUTTO AREAL: 158 m² AD 2137

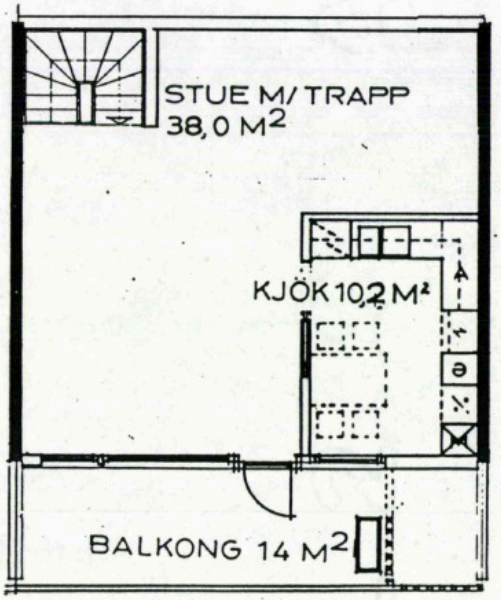
U.etasje



1.etasje



2.etasje



GNR: 33, BNR: 1801

PLAN OVER BOLIGTYPE: A

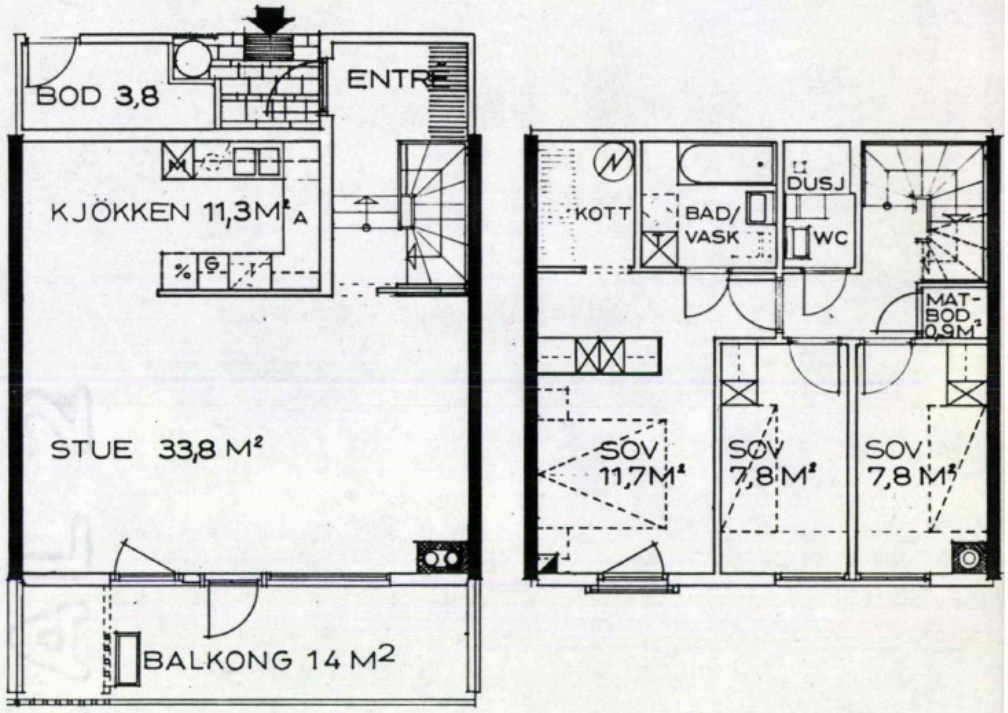
SEKSJONS NR: 2o, 25, 73, 135, 140, 149, 180, 193.
SPEILVENDT, SEKSJONS NR: 21, 74, 136, 141, 181, 194.

Oslo, 3o.12.1982

⅛ SKOGEN
Tore Pran (S)
.....

AJ 2137

TYPE B1 BRUTTO AREAL: 121 m²



GNR: 33, BNR: 1801
PLAN OVER BOLIGTYPE : B-1
SEKSJONS NR: 62, 95 - 121
156 - 173.

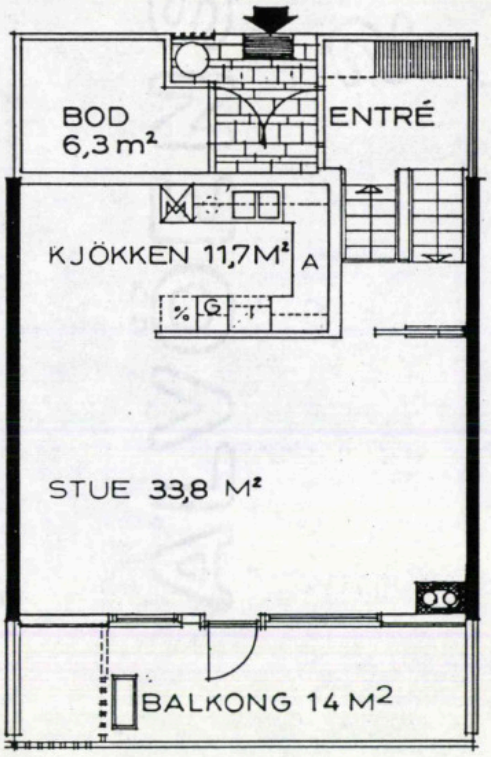
Oslo, 3o.12.1982

⅛ SKOGEN
Tore Pran (S.)

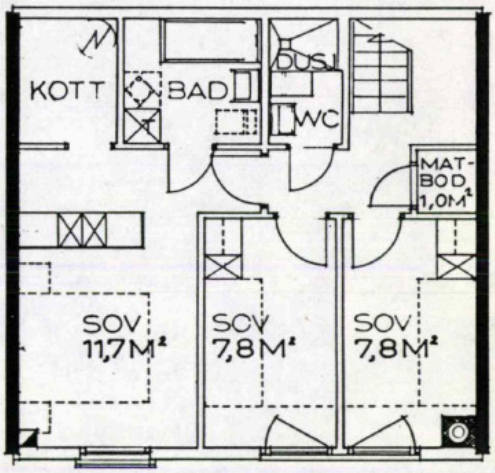
AD 2137

TYPE B2 BRUTTO AREAL: 125m²

2.etasje



1.etasje



GNR: 33, BNR: 1801
PLAN OVER BOLIGTYPE: B-2
SEKSJONS NR: 1 - 11,
63 - 066, 15o - 155.

Oslo, 3o.12.1982

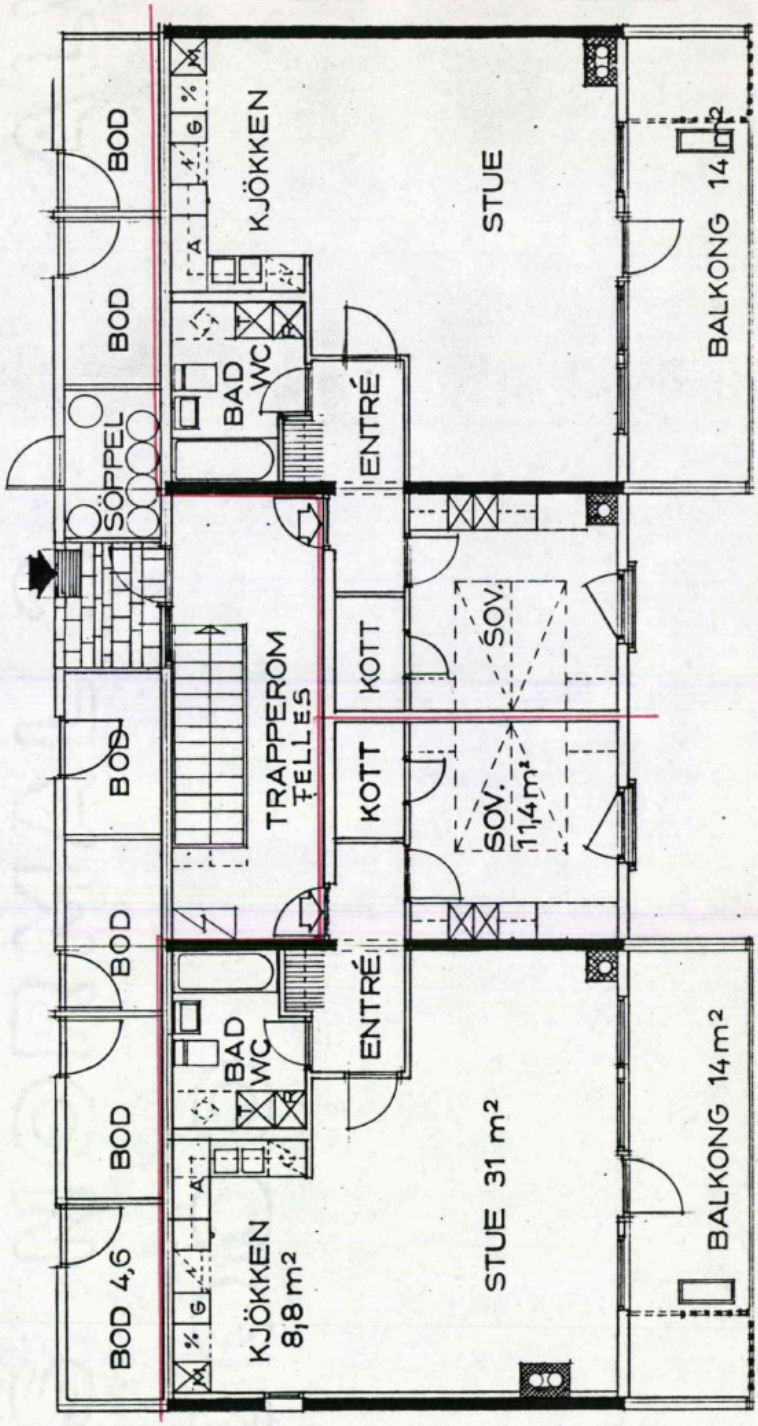
A/S SKOGEN

Tore Fran (S)

1.

AD 2137

TYPE C BRUTTO AREAL: 90 m²



GNR: 33, BNR: 1801 PLAN OVER BOLIGTYPE: C

DET ER 6 LEILIGHETER FOR HVER OPPGANG. HVER LEILIGHET HAR ÉN UTVENDIG BOD.

SEKSJONS NR: 26 - 61.

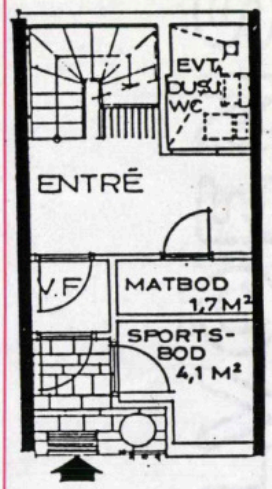
Oslo, 30.12.1982

SKOGEN
Tore Pran (s.)

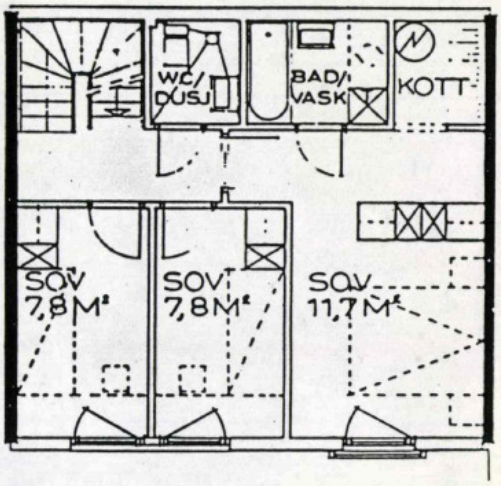
TYPE D BRUTTO AREAL: 132 m²

AD 2137

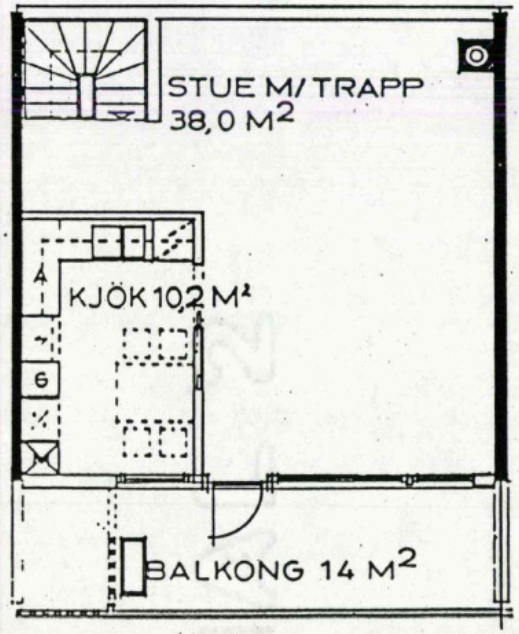
U.etasje



1.etasje



2.etasje



GNR: 33, BNR: 1801
PLAN OVER BOLIGTYPE: D
SEKSJONS NR: 131

Oslo, 30.12.1982

A/S SKOGEN

..Tore Pran..(S.)...

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	24-031817REN-JOOV/JLST JERPEFARET
Gnr.:	33
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Oppretting av lag og vedtekter

Avsluttet ved jordskifteretten: 11.7.2025

Doknr: 56978 Tinglyst: 16.01.2026
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 28.3.2025 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse og kjennelse med slik

Slutning

1. Den saklige avgrensingen er bruksordning etter jordskifteloven § 3-8 og skiping av lag og fastsettelse av vedtekter etter jordskifteloven § 3-10.
2. Jordskiftesaken omfatter den private delen av Jerpefaret fra snuplassen i syd til Lillevannsveien med de følgende eiendommene som skal være med i veilaget gnr. 33, bnr. 890, 959, 1084 snr. 1-8, 1801, 1263, 2805, 2806, 2807 og 3140.
3. Saken heves for Oslo kommune.

Slutningens punkt en og to er slutning i jordskifteavgjørelse, og punkt tre slutning i kjennelse.

Den 11.7.2025 avsa jordskifteretten avgjørelse med slik

Slutning

1. Jordskifteretten fastsetter slik vedtekter og bruksordningsregler som inntatt i punkt en ovenfor.
2. …
3. …

Punkt 2 og 3 i slutningen er utelatt i tinglysingsutdraget da det anses for ikke å ha varig verdi.

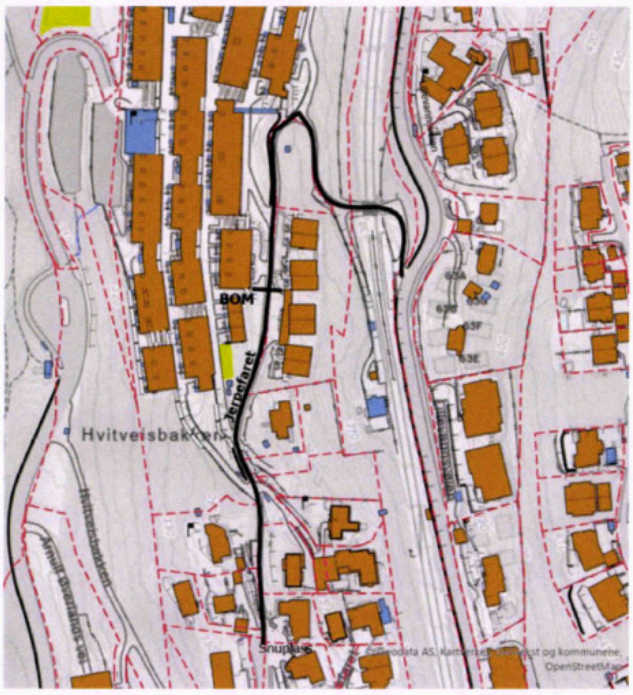
Vedtektene er inntatt under:

1. Jordskifteretten fastsetter slike:

Vedtekter for Jerpefaret veglag

§ 1. VEGEN
Jerpefaret veglag, heretter kalt veglaget, omfatter vegen fra enden av kommunal veg ved snuplassen (Jerpefaret) frem til Lillevannsveien, slik den er markert på kartet nedenfor.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser og snuplasser inngår i vegområdet.



§ 2. FORMÅL
Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR
Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN
Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE
Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er:

Gnr	Bnr	Partsnavn	Andel
33	1801	Skogen boligsameie	430
33	1084	Sameiet Jerpefaret 33 og 35	370
33	890	Sporveien AS	80
33	959	Anders Wiesener og Karin Cecilia Carlsson	25
33	1263	Arne Litleré og Hilde Margrethe Lovett	20
33	2805	Frode Sæter og Ingrid Wirum	25
33	2806	Hans Ivar Bull og Randi Beate Stangeland Bull	25
33	2807	Peter Ingemar Thorner	25
		Sum	1000

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på vegen.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Fradelt ny eiendom, og ubebygde tomter, har rett og plikt til å bli medeier fra det tidspunkt det blir gitt rammetillatelse for ny bebyggelse. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET
Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet
Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:
(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltakerne
(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
(7) Vedta budsjett og utligning av kostnader
(8) Velge styre for en periode på inntil tre år
(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET
Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Et medlem velges fra Skogen boligsameie, et medlem fra sameiet i gnr. 33 bnr. 1084 og et medlem fra de øvrige medeierne i veglaget. Den enkelte «gruppe» velger selv sitt medlem. Årsmøtet velger hvilket av medlemmene som skal være styreleder. Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:
(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen
(3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
(5) Tegne forsikring for vegen
(6) Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER
Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 12. BRUK AV VEGEN
Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Det kan ikke parkeres på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Skogen boligsameies bruk av vegen er begrenset av reguleringsbestemmelsen i regplan S-2401. Planens § 10 tillater «*Strengt nødvendig kjøring» til eiendommene via offentlig og privat gang- og sykkelvei (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.)».*

Med strengt nødvendig transport forstås håndverkere/vaktmestertjenester, flyttelass og levering av større gjenstander. Transport av handleposer, leveranser av mindre gjenstander eller pakking/avlessing av privatbil for ferie og helgeturer er eksempler på transport som ikke er å anse som strengt nødvendig transport.

§ 13 TRAFIKKREGULERENDE TILTAK
Jerpefaret stenges for gjennomgangstrafikk med en bom plassert som vist på kartet. Veilaget har ansvar for oppsetting og drift av bommen. Årsmøtet fastsetter nærmere regler for drift av bommen, og for skilting av vegen.

Det settes opp bom ved innkjøringen til plan 5 og 6 i Skogen sameie. Skogen har ansvar for oppsett og drift av bommene. Bommene skal ha en tilgangsstyring som muliggjør utestengelse ved gjentagende misbruk av adkomsten.

§ 14. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 14 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

Rett utdrag

Anne Gjermshus

Anne Berit Gjermshus

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	33	890		
Oslo (0301)	33	959		
Oslo (0301)	33	1084		1
Oslo (0301)	33	1084		2
Oslo (0301)	33	1084		3
Oslo (0301)	33	1084		4
Oslo (0301)	33	1084		5
Oslo (0301)	33	1084		6
Oslo (0301)	33	1084		7
Oslo (0301)	33	1084		8
Oslo (0301)	33	1263		
Oslo (0301)	33	1801		
Oslo (0301)	33	2805		
Oslo (0301)	33	2806		
Oslo (0301)	33	2807		
Oslo (0301)	33	3140		

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 834

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 24-031817REN-JOOV/JLST
Dato: 14.01.2026

Tinglysing - 24-031817REN-JOOV/JLST JERPEFARET

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	33	890		
Oslo (0301)	33	959		
Oslo (0301)	33	1084		1
Oslo (0301)	33	1084		2
Oslo (0301)	33	1084		3
Oslo (0301)	33	1084		4
Oslo (0301)	33	1084		5
Oslo (0301)	33	1084		6
Oslo (0301)	33	1084		7
Oslo (0301)	33	1084		8
Oslo (0301)	33	1263		
Oslo (0301)	33	1801		
Oslo (0301)	33	2805		
Oslo (0301)	33	2806		
Oslo (0301)	33	2807		
Oslo (0301)	33	3140		

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

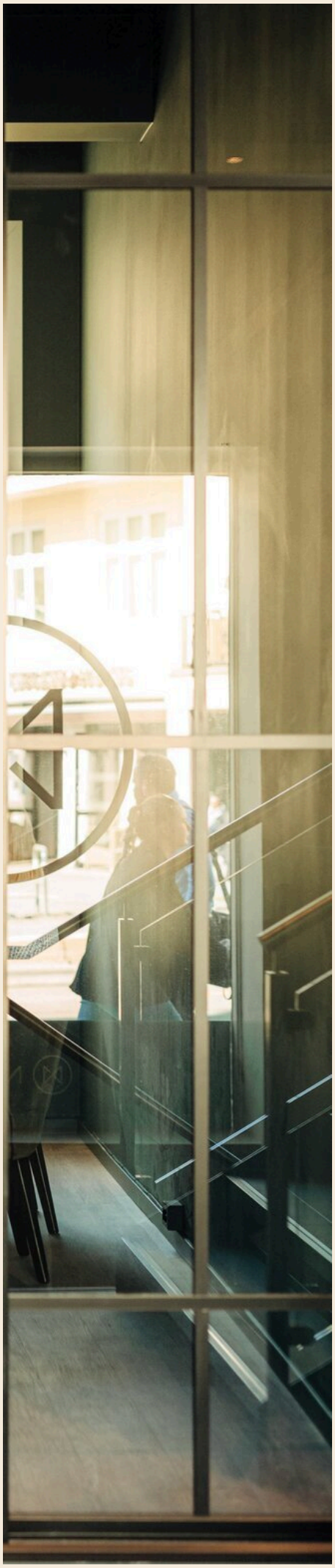
Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arnulf Øverlands vei 274 0763 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1801, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2121 (ideell andel 125/26889) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975