

Arnulf Øverlands vei 227



Velkommen til

Arnulf Øverlands vei 227



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Skogen / Holmenkollens solside

Familievennlig rekkehus over 3 plan - Hybel med kr. 12 000 i leieinntekt - Solrik balkong med nydelig utsikt – Garasje

Prisantydning	10 490 000,-
Fellesgjeld	70 402,-
Omkostninger	265 350,-
Totalpris	10 825 752,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 312,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	4

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no

Megler	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen fra Nordvik eiendomsmegling har gleden av presentere dette flotte rekkehuset, beliggende i et meget attraktiv og barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehager. Eiendommen ligger i et trafikkfritt og barnevennlig område rett ved T-bane, buss, badeplass og gode turmuligheter året rundt.

- Stilfullt Epoq-kjøkken fra 2023 med Crystal Nevada Quartz benkeplate - integrerte hvitevarer
- Boligen er beliggende rett ved inngangen til Nordmarka, med turmuligheter året rundt
- Nydelig utsikt mot Bogstadvannet, Bærumsmarka og Sørkedalen
- Vestvendt balkong på 14 m^2 med gode solforhold
- Store vindusflater med nydelig lysinnslipp
- Pent opparbeidede fellesområder
- 150 m til T-bane
- Fantastisk utsikt
- Garasjeplass
- Hageflekk
- Heis

Arealer og innhold

BRA-i:	142 kvm
Totalt BRA:	142 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Bad - hybel, entré, entré/gang, stue/kjøkken, innredet rom og omkledningsrom / bod.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad I, Bad II, rom brukt som vaskerom, gang og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.

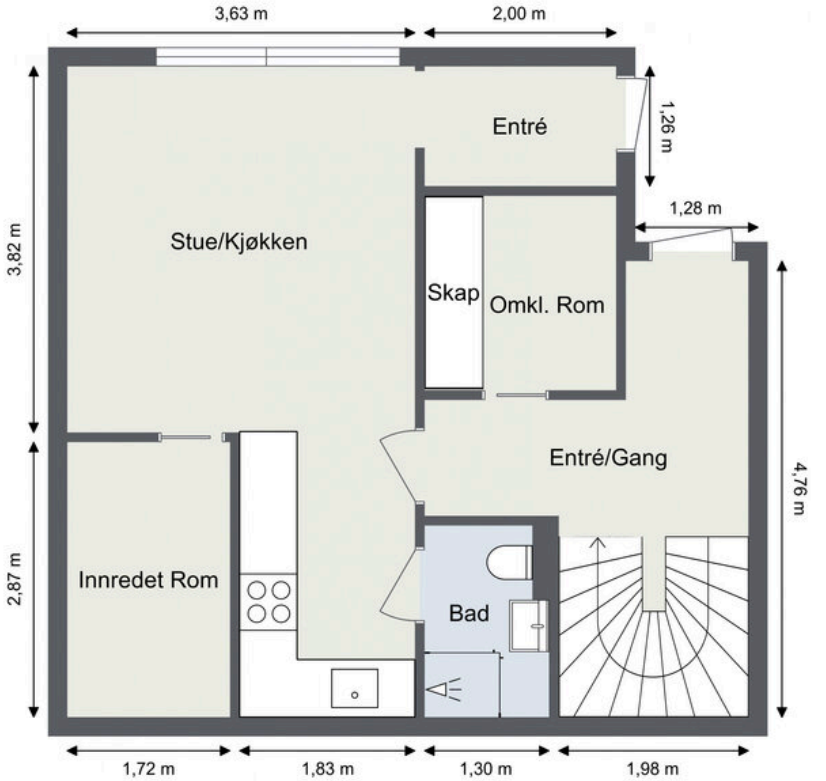
2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 48 kvm.

Tyder



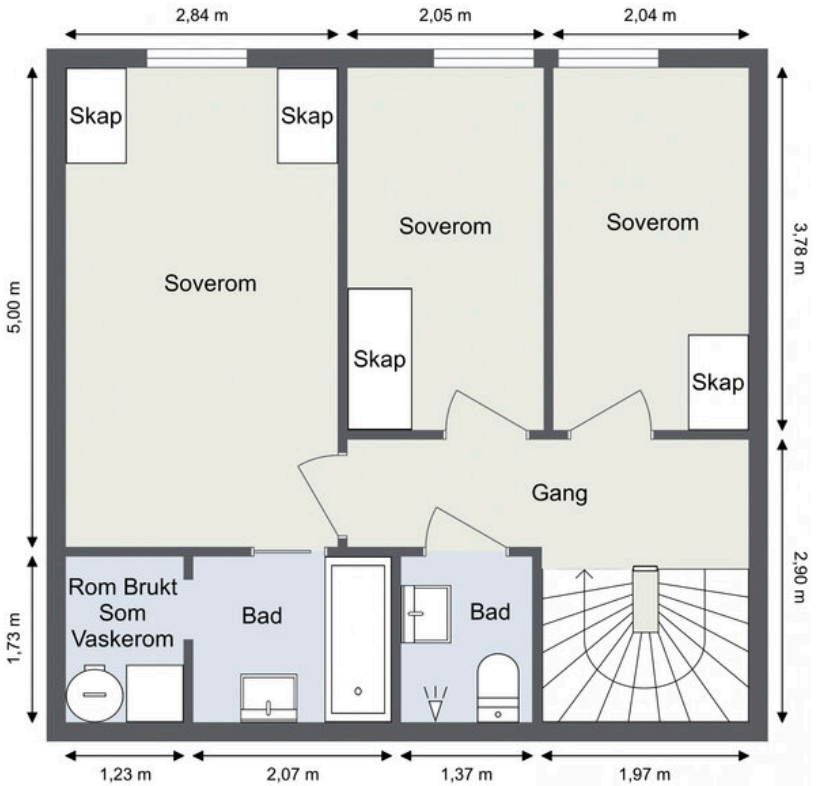
- Oppholdsrom -

Tyder



- Grunnplan -

Tyder


2,84 m
2,05 m
2,04 m
Skap
Skap
Soverom
Soverom
Soverom
Skap
Skap
Gang
5,00 m
3,78 m
2,90 m
1,73 m
Rom Brukt Som Vaskerom
Bad
Bad
1,23 m
2,07 m
1,37 m
1,97 m


GALERIE DE LA MER



















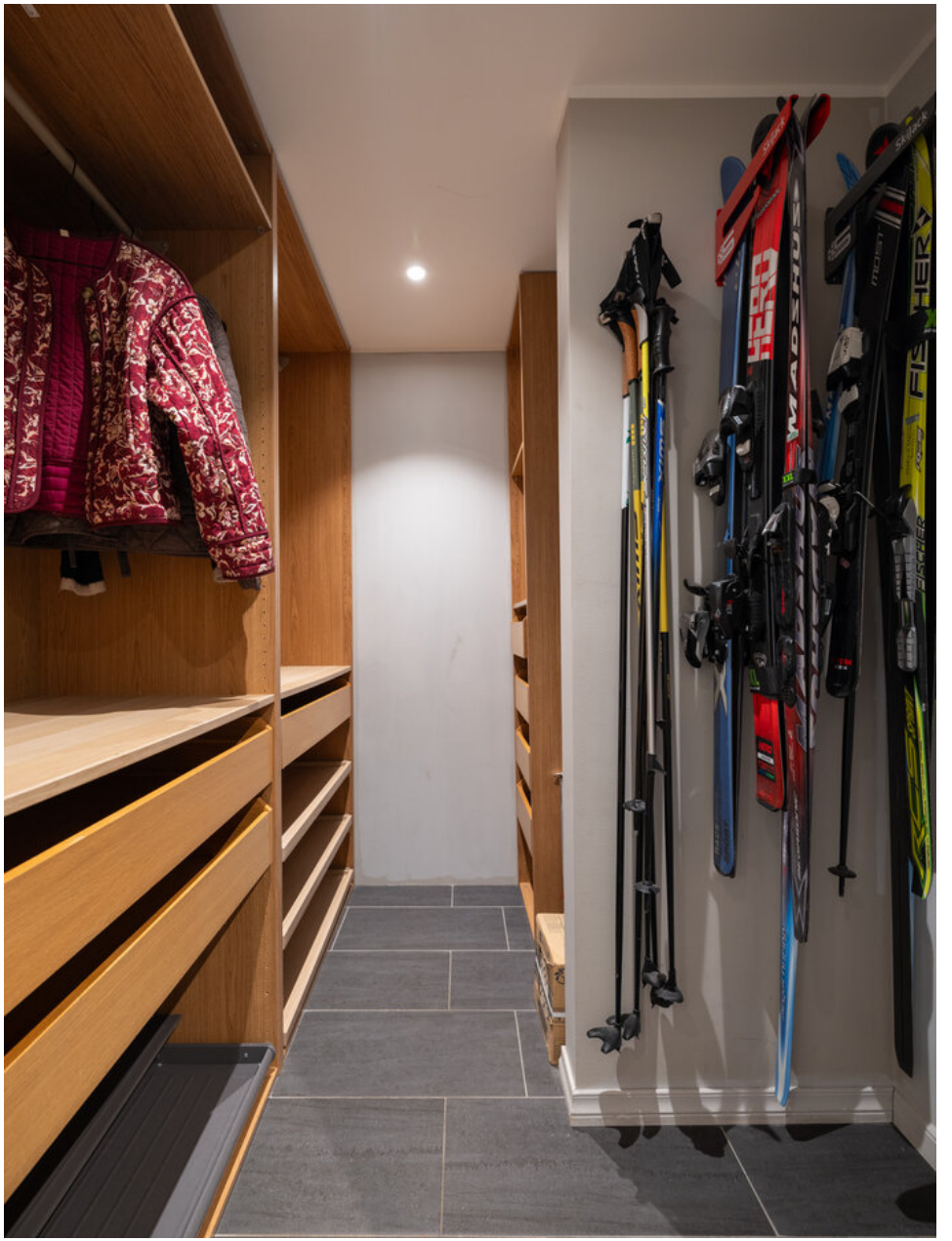





227










































227









Informasjon

Arnulf Øverlands vei 227

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0432/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arnulf Øverlands vei 227, 0763 OSLO - Gnr 33, bnr 1801, snr 73 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Benedicte Barkvoll og Victor Soria Barkvoll

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)
70 402,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 560 402,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
264 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
265 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
278 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 825 752,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 838 452,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 142 kvm
Totalt BRA: 142 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Bad - hybel, entré, entré/gang, stue/kjøkken, innredet rom og omkledningsrom / bod.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad I, Bad II, rom brukt som vaskerom, gang og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 48 kvm.

Solforhold

Boligen har svært gode solforhold med vestvendt beliggenhet. Morgensolen kommer rundt kl. 10 (litt avhengig av årstid) og solen varer helt til den går ned på kvelden. Går med noe før i hagen.

Innhold

Eierseksjon i terrassehus over 3. etasjeplan med hybeldel.
- Underetasje: Bad hybel, entré, entré/gang, stue/kjøkken til hybel, innredet rom / alkove og omkledningsrom / bod.
- 1. etasje: Bad I, bad II, rom brukt som vaskerom, gang og tre soverom.
- 2. etasje: Stue/kjøkken.

Fra stue/kjøkken har du utgang til balkong på ca. 14 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning hybel:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2018/2019 med glatte fronter, belysning under overskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap i benk er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning 2. etasje:
Lekker Epoq kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, belysning under overskap og benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp med bordvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinkjøler, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen.

Bad hybel:
Badet er i følge eier pusset opp i 2019. Dokumentasjon er fremvist. Baderommet har flislagte overflater med oppkant- og sparklet og malte plater. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 1 - 1. etasje:
Badet er fra byggeår. Ny våtromsstapet, servant, servantskap, klosett og blandebatteri til dusj. Baderommet har flislagte gulvflater og flislagt oppkant og baderomstapet på vegger. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, speil og belysning over servant, opplegg for dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Bad 2 - 1. etasje:
Badet er fra byggeår. Nye våtromsplater, badekar med dusjarmatur, servant og baderomsinnredning. Baderommet har flislagte gulvflater og våtromsplater på vegger. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate og benkeskap med glatte fronter, speil og belysning over servant, dusj i badekar og servant.

Rom brukt som vaskerom, 1. etasje:
Opplegg for vaskemaskin. Rommet er benyttet som et vaskerom, rommet er ikke utstyrt med gulvsluk og er ikke oppført som et våtrom. Rommet er trolig byggesøkt som en bod.

Overflater på innvendige gulv:
- Hybel: Flislagte overflater i entre og 1-stavs parkett.
- Underetasje: Flislagte overflater.
- 1.- og 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med 1-stavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Tapet.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater og sparklet og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken i hybel.
- Himlingshøyde ca. 2,17-3,22 m målt i stue/kjøkken i 2. etasje.

Fast inventar:
- Hybel: Garderobeskap med glatte fronter i entre.
- Underetasje: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkl.rom.
- 1. etasje: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i et soverom og skyvedørsgarderobe med glatte fronter i to soverom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Underetasje: Ledningsnett for vann til bad og kjøkken i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke under trapp i 1. etasje.

Ventilasjon:
- Kullfilterventilator i hybel.
- Mekanisk avtrekk fra våtrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Styringsbryter til ventilasjonsanlegg fra kjøkken.
- Friskluftsventil på yttervegg i hybel.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Sikringsskap fra 2024, ellers oppgraderinger ifbm. øvrig oppussing. Samsvarserklæringer er fremvist signert og datert:
- 27.09.2019
- 04.06.2019
- 18.01.2023
- 03.02.2024

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i rom brukt som vaskerom.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 kvm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Markiser er montert over balkong.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Trapper: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato.
- Ytterdør: Døren er av noe eldre dato.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Utvendig solavskjerming: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
- Våtromsgulv bad 1 - 1. etasje: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er i hovedsak fra byggeår, og slitasje må på regnes pga. alder.
- Våtromsvegger bad 1 - 1. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Elektrisk oppvarming bad 1- 1. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Våtromsgulv bad 2 - 1. etasje: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er i hovedsak fra byggeår, og slitasje må på regnes pga. alder.
- Elektrisk oppvarming bad 2 - 1. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Ventilasjon: Ventilasjonsaggeregat er defekt, det er ikke registrert avtrekksfunksjon fra ventiler i våtrom ved funksjonstest. Ifølge eier er det bestilt nytt ventilasjonsaggeregat og dette skal monteres 30.09.2025. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er kun kullfilterventilator i hybeldel og ikke separat avtrekksventil/utkast.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

- Det medfølger garasjeplass merket nr. 334 med mulighet for EL-billader.

I tillegg har sameiet 12 plasser de leier ut etter venteliste. Spørsmål om leie rettes styret. Det tilkommer et administrasjonsgebyr i-fm. tiltredelse av leieavtalen iht. gjeldende prisliste.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny balkongdør, terrasseplatting, strøm og belysning i balkong.
- Ny enstavs parkett i 2. etasje.

2018/2019:
- Etablert hybeldel med egen inngang, og dørforbindelse mellom hoveddel og hybel.
- Totalrehabilitert av bad i u.etasje med nytt sluk, membran, rør i rør, nye vegger, flis, varmekabler, vegghengt toalett og baderomsmøbler.
- Ny kjøkkeninnredning i u.etasje.
- Nye panelovner fra Mill i alle etasjer.
- Fliser og varmekabler i underetasjen to entreer.
- Sparklet og malt samtlige vegger og himlinger i u. og 1.etasje.
- Ny trapp fra U. til 1. etasje.
- Nye innvendige dører.

- Oppgradert elektrisk anlegg (full utskiftning av sikringer osv.)
- Det ble etablert platting, strøm og integrert belysning i vegg på terrasse i 2. etasje, samt satt inn vindu på terrasse.
-Ny enstavs parkett i u. og 1. etasje (isolerende underlag i u.etasje).

Sameiet har nylig oppgradert alle lekeplassene i området, installert nye heiser og er i gang med oppussing av øvrige fellesområder i heisbygget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: 1) bad U.etasje: Byggfirma MyChair AS (Org.nr. 912702561). Totalrenovering av bad med nytt røropplegg (rør-i-rør), nytt avløp/sluk, membran, fliser, innredning, belysning og varmekabler. Arbeidet ble ferdigstilt 01.05.2019 2) Bad 1.etasje: Firma: Stein Bygg Service AS. Org.nr: 925 739 367. Montering av baderomsplater med lekter, utført i tråd med gjeldende forskrifter. Utskifting av baderomsmøbler, speil og toalett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggfirma MyChair AS, org.nr. 912702561. Totaloppussing av bad med nytt sluk og membran. Arbeidet ble ferdigstilt 01.05.2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggfirma MyChair AS Org nr: 912702561 Har dokumentasjon. Det er tatt bilder under renoveringen.

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: Skade/hull i beslag mellom yttertak og isolering. 10-25 cm. Hullet ble sveiset og yttervegg og ødelagt del av tak utbedret. Utført av Kvikk Service Langhus Piotr Bakunowski.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Drenering på eiendommens fellesområder er gjennomført av sameiet.

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: 2018: byttet alle sikringer i elektrisk anlegg, nye stikkontakter og dimmere i U. og 1. etasje Ekeberg elektro. 2025: byttet sikringene i forbindelse m vannskade. Nye sikringer. Utført av boligelektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Vet ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Ladeboks og installering kan bestilles gjennom sameiet, som følger opp overfor leverandør Datek. Prisen er ca kr 14500 eks mva uten ekstra stikkkontakt, og ca kr 15500 eks mva med stikkontakt (priser pr januar 2023).

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: Fet er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrenovering av bad i u.etasje. Arbeidet er utført av faglærte rørleggere. Samme firma som beskrevet under 1.1.

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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Ca 2 kvm av bod er omgjort til omkledningsrom/entre. Dør til bod er endret.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjon: reetablert funksjon for av/på-styring av avtrekk på taket i 2023. Ventilasjonsrør renset og bygget inn i 2. etasje i kasse med gips. Utført av Rett Elektro AS. Gasspeis fjernet i 2023.

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: - Ny trapp med glass. Utført av klatre eiendom i 2022 -Nytt kjøkken. Utført av Kvikk Service Langhus Piotr Bakunowski i 2023. -Ny balkongdør og vindu i 2023.

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? Det er gjennomført radonmålinger i boligen i flere runder. Siste eksterne måling ble utført av Eurofins Radonlab i 2017 og den viste årsmiddelverdier på 41–46 Bq/m^3, godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3. Dokumentasjon på denne og foregående målingen foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Noen mindre slitasjesprekker på gulv i 2.etasje.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Hybel med dør mellom hoveddel og hybel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport el anlegg i 2023 grunnet vannlekkasje. Dekket v forsikring og utbedret.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige måling foretatt av takstmann i 2018.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Ikke søkt om bruksendring av bod til omkledningsrom/entre (2kvm).

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. Eventuell kommentar: Kontakt styret i Skogen sameie for nærmere informasjon. Tilleggsinfo: Plan og bygg vaslet i 2023 om feilaktig bygd ventilasjonsanlegg i denne boligen - med anmodning om endring, samt fjerning av gasspeis. Forrige eier bygde egne ventilasjonsrør fra kjøkken og direkte på yttervegg- hvilket medførte matlukt. Det samme med gasspeis. Forhold ble utbedret og saken avsluttet.

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. Eventuell kommentar: Kontakt styret i Skogen sameie for nærmere informasjon.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Kontakt styret.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk med pusset og malte overflater og malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.
- Drenering og utvendig fuktsikring.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1982.
- Vindu i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2022.
- Isolert ytterdør med glassfelt med elektronisk dørlås, fra byggeår.
- Isolert ytterdør med glassfelt til hybeldel.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Rom under terreng:
Rom i underetasjen har pusset og malte overflater og limte gipsplater på innside av yttervegger mot terreng

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke med:
- Vegglamper på alle soverom
- Taklampe i stue hybel
- Taklampene i stue inkludert over kjøkkenøy
- Skohorn på vegg i entré

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.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det er lov med korttidsutleie i inntil 60 dager per år. Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Underetasje: Varmekabler i gulvstøp i entré / gang, entré og bad.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har hatt et samlet årlig forbruk på 29 738 kWt. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 312,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, kabel TV/bredbånd, bygningsforsikring og nedbetaling av andel fellesgjeld.

Felleskostnader: 5 518,-

Kabel-tv/bredbånd Get: 423,-

Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto renter: 204,24,-

Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto avdrag: 337,60,-

Lån nr: 9820804025; Adm. lån 2 - Akonto renter: 31,54,-

Lån nr: 9820804025; Adm. lån 2 - Akonto avdrag: 340,79,-

Lån nr: 9820804027; Adm. lån 1 - Akonto renter: 175,72,-

Lån nr: 9820804027; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 280,71,-

Felleskostnadene økte med kr 700,- per seksjon fra 01.01.2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendkomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 498,- pr. 01.01.2025
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 2 362 280,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 449 120,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia hvor beboerne kan velge mellom tre alternativer:
A. TV og internett:
- TV & Strømming med 50 poeng til å velge TV-innhold for
- Bredbåndshastighet 100 Mbps
- Trådløst bredbåndsmodem
- 1 stk. Telia box med opptak

B. Kun internett:
- Bredbåndshastighet 750 Mbps
- Trådløst bredbåndsmodem

C. Kun TV:
- TV med 110 poeng til å velge TV-innhold for
- 1 stk. TV box Mikro

Sameiet

Navn og orgnr.

Skogen Boligsameie, orgnr. 983984487

Om sameiet

Beising av fasader:
Beising av sameiets fellesarealer ble gjennomført i 2024. Nesten alle seksjoner er nå beiset, og det gjenstår noen få som vi forventer vil bli beiset nå i vår. Det vil fremdeles være seks års intervall på beising i sameiet som sedvanlig, bekreftet av fagfolk.

Elbilanlegget:
Datek AS er ansvarlig for installasjon og teknisk vedlikehold av Skogens elbilanlegg. SmartCharge har ansvaret for administrasjon og betalingsløsning knyttet til anlegget. Den enkelte bruker mottar nå en automatisk faktura via SmartCharge appen til Current Eco, som blir belastet direkte mot innmeldt betalingskort. Eier av ladeboks betaler for forbruk iht pris per kWt pluss et månedlig gebyr for vedlikehold på kr 86,50.

Informasjon fra styreleder per 29.08.2025:

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. Oppgraderingen av lekeplassene nærmer seg ferdigstillelse.

For å møte den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet vil felleskostnadene økes årlig. Neste justering vil skje i januar 2026.

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.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 70 402,-pr. 29.08.2025

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

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208040251
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 540 271,29,-
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208040278
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 3 050 466,85,-
Innfrielsesdato: 30.03.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208339354
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 4 883 014,70,-
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning for felleskostnader.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Vedtatt på ordinært årsmøte 2023 ble det tatt opp nytt låneopptak på kr 8.000.000 ifm rehabilitering av heiser m.m. Lånet er et IN-lån, gjeldende fra 21.09.2024.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

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: 36 703 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

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

Skoler og barnehager

Grindbakken skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus, 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.

Hybelarealet har innvendig adkomst til øvrig del av boligen, og er derfor å anse som et ikke søknadspliktig tiltak. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det som er entréen til hybelen er byggemeldt som innvendig bod. Det er også satt i bad i grunnetasjen, endret noen vegger ved hovedsoverommet samt kjøkken opp var helt separat. Det vil si at dagens planløsning ikke samsvarer med godkjent byggemeldte tegninger hos kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag. Med unntak av boden som er omgjort til entré for hybelen er alt arealet godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i følge reguleringsplan S-2401, felt N.. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. 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.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/1801/73:
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:73 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1983 - Dokumentnr: 2137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 158/26889
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 201 SEKSJONER.SENERE RESEKSJONERING AV 1 SEKSJON SÅ NÅ TOTALT 202 SEKSJONER
05.05.2011 - Dokumentnr: 342977 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 125/26889
--- til og med ---
Sammenslåing av:
Snr: 202
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/26889

05.05.2011 - Dokumentnr: 342977 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 158/26915

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 202 boligseksjoner.
- Det er ikke tillatt med varmepumpe.

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

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag: Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 163,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 900,-
Rabatt via Storebrand kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto fra kr. 8 500,-
Utlegg tilstandsrapport med plantegning ca. kr. 12 500,-
Samlet skal selger betale kr. 158 773,- 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 27. september 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Arnulf Øverlands vei 227

Arnulf Øverlands vei 227

Nabolaget Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	**16 min** 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	**7 min** 4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	**9 min** 4.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 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

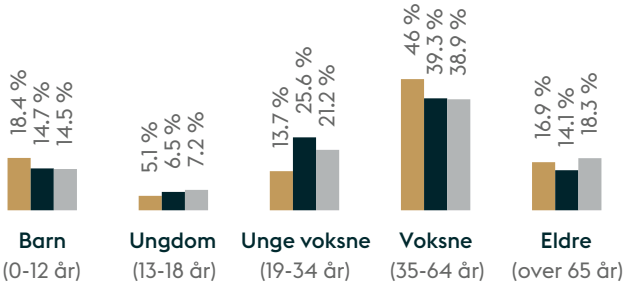
Offentlig transport

Skogen Linje 1	**3 min** 0.2 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	**12 min** 1 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** 1.2 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 å... 31 barn	**16 min** 1.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	**16 min** 1.4 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ARNULF ØVERLANDS VEI 227, 0763 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 1801 Seksjon: 73
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/09/2025
Utskriftsdato:	26/09/2025
Oppdragsnummer:	98243
Referansenr:	11569

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i terrassehus over 3. etasjeplan med hybeldel.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

- Nye sikringer i sikringsskap.

- **2023:**
  - Ny kjøkkeninnredning.
  - Ny balkongdør og vindu i 2.etasje
  - Ny enstavs parkett i 2. etasje
  - Ny trapp fra 1. til 2. etasje
  - Fjernet panel i tak og bygget nedforet gipstak, herunder

  - Nytt elektrisk opplegg i tak (ledninger, koblinger og punkter i tak)
  - Ventilasjonsrør renset og bygget inn i kasse med gips i 2.etasje. Etablert funksjon for av/på-styring av avtrekk på taket

- **2018/2019:**
  - Etablert hybeldel med egen inngang, og dørforbindelse mellom hoveddel og hybel,
  - Pusset opp bad i u.etasje.
  - Ny kjøkkeninnredning i u.etasje
  - Nye panelovner i alle etasjer
  - Fliser og varmekabler i underetasjen to entreer
  - Sparklet og malt samtlige vegger og himlinger i u. og 1.etasje
  - Ny trapp fra U. til 1. etasje
  - Nye innvendige dører
  - Oppgradert elektrisk anlegg (full utskiftning av sikringer osv.)
  - Det ble etablert platting, strøm og integrert belysning i vegg på terrasse i 2. etasje, samt satt inn vindu på terrasse
  - Ny enstavs parkett i u. og 1. etasje (isolerende underlag i u.etasje).

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad I / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad I / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad I / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad II / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad II / 1. etasje)
- Trapper
- Vinduer
- Ytterdører

Tyder

- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Benedicte Barkvoll
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Benedicte Barkvoll , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 1801 Seksjon: 73
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	36688.8 m²
Eierbrøk seksjon:	158 / 26915
Hjemmelshaver:	Benedicte Adele Soria Barkvoll & Victor Soria Barkvoll
Adresse:	Arnulf Øverlands vei 227, 0763 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	14/11/2025		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	46	46	0
1. etasje	48	48	0
2. etasje	48	48	0
Sum bolig:	142	142	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad - hybel, Entré, Entré/gang, Stue/kjøkken, Innredet rom, Garderobe	
1. etasje	Bad I, Bad II, Rom brukt som vaskerom, Gang, Tre soverom	
2. etasje	Stue/kjøkken	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	46	0	0	0
1. etasje	48	0	0	0
2. etasje	48	0	0	14
Sum bolig:	142	0	0	14
Sum BRA:	142			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad - hybel, Entré, Entré/gang, Stue/kjøkken, Innredet rom, Garderobe		
1. etasje	Bad I, Bad II, Rom brukt som vaskerom, Gang, Tre soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk med pusset og malte overflater og malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.
- Drenering og utvendig fuktsikring.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Lovlighet

Beskrivelse: Arealet er omtalt etter dagens bruk.
Hybeldelen har egen inngang, men også dørforbindelse mellom hoveddel og hybel, det er derfor å anse som et ikke søknadspliktig tiltak.

Avvik fra godkjente plantegninger datert: 14.11.1980:
- Entre i hybeldel er opprinnelig byggesøkt som sportsbod.
- Rom brukt som vaskerom er opprinnelig byggesøkt som bod.
- Stue/kjøkken, innredet rom og bad i underetasje er opprinnelig byggesøkt som kjellerstue (hybel).
- Garderobe er opprinnelig byggesøkt som bod.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i underetasjen har pusset og malte overflater og limte gipsplater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Yttervegg under trappeløp er foret ut med gipsplater, men det er benyttet utforing i stålstendere som ikke gir mulighet for fuktmåling.
Fuktindikator er benyttet på overflaten uten indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

Det er montert radonsug i omkl.rom og ifølge eier er det radonnivået i boligen innenfor akseptable verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp i tre og rekkverk i tre med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vindu i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt med elektronisk dørlås, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt til hybeldel.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte- og glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m². Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i rom brukt som vaskerom.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Bereder er plassert i rom uten sluk og det anbefales derfor at dette monteres. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Underetasje: Ledningsnett for vann til bad og kjøkken i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke under trapp i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 1.- og 2. etasje: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Kullfilterventilator i hybel og i 2. etasje.
Mekanisk avtrekk fra våtrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Styringsbryter til ventilasjonsanlegg fra kjøkken.

Friskluftsventil på yttervegg i hybel.
Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ingen avtrekk under befaring.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Ventilasjonsaggeregat er defekt, det er ikke registrert avtrekksfunksjon fra ventiler i våtrom ved funksjonstest. Ifølge eier er det bestilt nytt ventilasjonsaggeregat og dette skal monteres 30.09.2025.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er kun kullfilterventilator i hybeldel og ikke separat avtrekksventil/utkast. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Samsvarserklæringer er fremvist signert og datert:
- 27.09.2019
- 04.06.2019
- 18.01.2023
- 03.02.2024

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskap fra 2024, ellers oppgraderinger ifbm. øvrig oppussing.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse er ikke oppdatert, to kurser er ikke beskrevet.

Tilstandsvurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Underetasje: Varmekabler i gulvstøp i entre/gang, entre og bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap i benk er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2018/2019.

2. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp med bordvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinkjøler, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen.
Epoq kjøkkeninnredning fra 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Hybel: Flislagte overflater i entre og enstavs parkett.
Underetasje: Flislagte overflater.
1.- og 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss og tapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater og sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken i hybel.
Himlingshøyde ca. 2,17-3,22 m målt i stue/kjøkken i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Hybel: Garderobeskap med glatte fronter i entre.
Underetasje: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkl.rom.
1. etasje: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i et soverom og skyvedørsgarderobe med glatte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2019. Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Våtromsvegger – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater med oppkant- og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad - hybel, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Ny våtromsstapet, servant, servantskap, klosett og blandebatteri til dusj.

Våtromsgulv – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG: 2

Våtromsvegger – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagt oppkant og baderomstapet.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Fast inventar, generelt – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Opplegg for dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Nye våtromsplater, badekar med dusjarmatur, servant og baderomsinnredning.

Våtromsgulv – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG: 2

Våtromsvegger – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate og benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar og servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Hulltaking – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Rom brukt som vaskerom, 1. etasje

Generelle opplysninger – Rom brukt som vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Rommet er benyttet som et vaskerom, rommet er ikke utstyrt med gulvsluk og er ikke oppført som et våtrom. Rommet er trolig byggesøkt som en bod.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Rom brukt som vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av rommet var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Barkvoll, Victor Soria	9578-5999-4-1470313	2025-09-23 23:38:12
Barkvoll, Benedicte A S	9578-5999-4-1140437	2025-09-23 23:32:04

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
23. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0432/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnulf Øverlands vei 227, 0763 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Benedicte Barkvoll, Victor Soria Barkvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2018

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: 1) bad U.etasje: Byggfirma MyChair AS (Org.nr. 912702561). Totalrenovering av bad med nytt røropplegg (rør-i-rør), nytt avløp/sluk, membran, fliser, innredning, belysning og varmekabler. Arbeidet ble ferdigstilt 01.05.2019 2) Bad 1.etasje: Firma: Stein Bygg Service AS. Org.nr: 925 739 367. Montering av baderomsplater med lekter, utført i tråd med gjeldende forskrifter. Utskifting av baderomsmøbler, speil og toalett.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggfirma MyChair AS, org.nr. 912702561. Totaloppussing av bad med nytt sluk og membran. Arbeidet ble ferdigstilt 01.05.2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggfirma MyChair AS Org nr: 912702561 Har dokumentasjon. Det er tatt bilder under renoveringen.

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: Skade/hull i beslag mellom yttertak og isolering. 10-25 cm. Hullet ble sveiset og yttervegg og ødelagt del av tak utbedret. Utført av Kvikk Service Langhus Piotr Bakunowski

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering på eiendommens fellesområder er gjennomført av sameiet

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: 2018: byttet alle sikringer i elektrisk anlegg, nye stikkontakter og dimmere i U. og 1. etasje Ekeberg elektro. 2025: byttet sikringene i forbindelse m vannskade. Nye sikringer. Utført av boligelektrikeren

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Ladeboks og installering kan bestilles gjennom sameiet, som følger opp overfor leverandør Datek. Prisen er ca kr 14500 eks mva uten ekstra stikkkontakt, og ca kr 15500 eks mva med stikkontakt (priser pr januar 2023).

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: Fet er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrenovering av bad i u. etasje. Arbeidet er utført av faglærte rørleggere. Samme firma som beskrevet under 1.1

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ca 2 kvm av bod er omgjort til omkledningsrom/entre. Dør til bod er endret.

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: Ventilasjon: reetablert funksjon for av/på-styring av avtrekk på taket i 2023. Ventilasjonsrør renset og bygget inn i 2. etasje i kasse med gips. Utført av Rett Elektro AS. Gasspeis fjernet i 2023

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: - Ny trapp med glass. Utført av klatre eiendom i 2022 -Nytt kjøkken. Utført av Kvikk Service Langhus Piotr Bakunowski i 2023. -Ny balkongdør og vindu i 2023.

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? Det er gjennomført radonmålinger i boligen i flere runder. Siste eksterne måling ble utført av Eurofins Radonlab i 2017 og den viste årsmiddelverdier på 41–46 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Dokumentasjon på denne og foregående målingen foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen mindre slitasjesprekker på gulv i 2.etasje

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

Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Hybel med dør mellom hoveddel og hybel

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

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport el anlegg i 2023 grunnet vannlekkasje. Dekket v forsikring og utbedret.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige måling foretatt av takstmann i 2018

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

Beskriv: Ikke søkt om bruksendring av bod til omkledningsrom/entre (2kvm)

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

Eventuell kommentar: Kontakt styret i Skogen sameie for nærmere informasjon

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

Eventuell kommentar: Kontakt styret i Skogen sameie for nærmere informasjon

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

Eventuell kommentar: Kontakt styret i

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: 13-0432/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Barkvoll, Benedicte A S	2025-09-23	Barkvoll, Victor Soria	2025-09-23

Identifikasjon: bankID Barkvoll, Benedicte A S

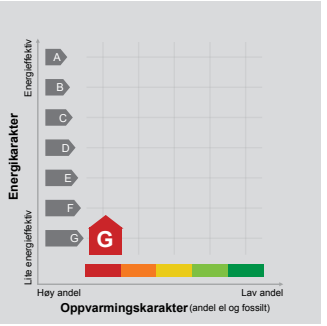
Identifikasjon: bankID Barkvoll, Victor Soria

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Arnulf Øverlands vei 227
Postnummer	0763
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1801
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80885873
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162507
Dato	01.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Arnulf Øverlands vei 227	80885873	U0101	73	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	ANNEN BOLIG
Byggeår	1983
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	152 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	42 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	138 m²
Totalt BRA	138 m²
Oppvarmet luftvolum	359 m³
U-verdi for yttervegger	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	124,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	7,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0432/25 . Vår ref.: 2188-1-073 Dato: 29.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skogen Boligsameie
Organisasjonsnr:	983984487
Seksjonseier:	Barkvoll, Benedicte Adele Soria
Medeier:	Barkvoll, Victor Soria
Leilighetsnummer:	073
Adresse:	Arnulf Øverlands Vei 227, 0763 OSLO
Seksjonsnummer:	73
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: Ja, administrasjonslån
  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.

Felleskostnadene øker med 700 kr per seksjon fra 1.1.2025
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. Vedtatt på ordinært årsmøte 2023 nytt låneopptak kr 8.000.000 ifm rehabilitering av heiser m.m. Lånet er et IN-lån, gjeldende fra 21.09.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208040251
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	540 271,29
Innfrielsesdato:	30.03.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208040278
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	3 050 466,85
Innfrielsesdato:	30.03.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208339354
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	4 883 014,70
Innfrielsesdato:	30.06.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 7 311,59,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto renter	204,24	
Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	337,60	
Lån nr: 9820804025; Adm. lån 2 - Akonto renter	31,54	
Lån nr: 9820804025; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	340,79	
Lån nr: 9820804027; Adm. lån 1 - Akonto renter	175,72	
Lån nr: 9820804027; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	280,71	
Felleskostnader	5 518,00	
Kabel-tv/bredbånd Get	423,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 313,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	94 854,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208040251
Restsaldo:	6 509,90
Kapitalkostnader:	691,44

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208040278
Restsaldo:	28 508,91
Kapitalkostnader:	1 015,80

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208339354
Restsaldo:	35 383,35
Kapitalkostnader:	679,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 402,16,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

Dato for årsmøtet:
7. mai 2025 kl. 18:00, Samfunnshuset Vest, rom nr. 1 - 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.
8. Innføring av kameraovervåkning i inngangsparti 1. plan og heiser
9. Endring av vedtekter ifb med innføring kameraovervåking
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomitee

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 dekket mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 - Skogen Boligsameie.pdf
2. Revisjonsberetning - Skogen Boligsameie.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets totale godtgjørelse foreslås oppjustert med 4,4%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480000 for perioden 2025/2026.

Sak 7

Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.

Forslag fremmet av:
Varde Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bystyret godkjente høsten 2023 ny reguleringsplan for Lillevannsveien 72 (gnr. 33 bnr. 888). Eiendommen er eiet av Varde Eiendom AS (utbygger), som har brukt tiden deretter til å prosjektere og byggesøke ny bebyggelse i form av rekkehus og tomannsboliger rundt et tun plassert sentralt på eiendommen, slik at naturen skal bevares i størst mulig grad ned mot T-banen og i bakkant opp mot Lillevannsveien.

Mye nedbør og nye nedbørsmønstre har medført at utbygger ble pålagt å prosjektere en løsning for å fjerne overvann fra eiendommen ved ekstreme situasjoner.

Alternativ 1: Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.

Det er foreslått en løsning hvor overvann fra eiendommen ledes ned i bekken som går fra Lillevann og ned til Strømsdammen. Dette er en meget god løsning som fjerner vannet fra høyere nivåer og leder dette til lavere terrengnivåer med større kapasitet til å ta imot overvann. En slik løsning innebærer at det bores fra utbyggers eiendom i nordøstlig retning, under T-banen og i ytterkant av Skogen Boligsameies ubebygde parsell gnr. 33 bnr. 2121 for så å komme direkte ut i bekken nedenfor bebyggelsen. De ser for seg å bore helt i ytterkant av boligsameiets eiendomsgrense mot øst, se avmerket med blå strek i kartutsnitt **(vedlegg 1),** hvor sameiets ubebygde parsell gnr. 33 bnr. 2121 er vist i gult.

Denne plasseringen sikrer at vannet ledes ned i bekken og at vannet dermed føres naturlig ned bekkefaret og ned i Strømsdammen.

Boreløsningen er detaljprosjektert (vedlegg 2), og det indikeres en dimensjon i størrelsesorden 50-150 mm, med andre ord ikke veldig store dimensjoner. I utgangspunktet skal overvannet fordrøyes på egen eiendom i form av et pukksatt fordrøyningsbasseng som etableres under ny bebyggelse, og det vil kun være når dette systemet ikke kan ta imot mer overvann at det vil gå vann gjennom det borede røret. Løsningen vil bli prosjektert slik at det garantert ikke vil medføre økt overvann ned til Skogen Boligsameie, snarere tvert imot.

Alternativ 2: Overvann pumpes opp til ledningsnett i Lillevannsveien

Det installeres en pumpeløsning for å pumpe overvannet opp til kommunalt ledningsnett i Lillevannsveien. Dette vil medføre mer overvann i overkant av både utbyggers eiendom og Skogen Boligsameies eiendom, i stedet for å lede overvannet ned på et lavere punkt, slik som den borede løsningen vil gi.

Styrets innstilling
Styret støtter alternativ 1. Overvann ledes ned til Strømsdammen via en boreløsning.

Denne løsningen er laget for å håndtere "200-års flommen". Styrets rådgiver fra Dr.tech Apeland AS mener at dette forslaget vil være en fordel for Skogen boligsameie fordi vann blir ledet bort.

Ved valg av alternativ 1 vil det bli tinglyst en avtale om at utbygger (og fremtidig boligsameie/borettslag) vil stå ansvarlig for anlegget for all fremtid, og at sameiet ikke kan belastes for noen skader på anlegget eller skader

som en følge av anlegget. Avtalen er oversendt til advokat i Codex AS for å sikre at Skogens ønsker ivaretas, og at utbygger/fremtidig sameie skal bære alle kostnader knyttet til inngåelse og tinglysning.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at alternativ 1 Alternativ 1: "Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst" vedtas.

Vedlegg
4. Vedlegg 1 - kartutsnitt boring.png
5. Vedlegg 2 - GH10 VA-ledningsplan og profil.pdf

Sak 8

Innføring av kameraovervåkning i inngangsparti 1. plan og heiser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at det stemmes for vedtektsfesting og igangsetting av kameraovervåking, som foreslått.

Vedlegg
6. Anbefaling om innføring av kameraovervåking i Skogen Boligsameie.pdf

Sak 9

Endring av vedtekter ifb med innføring kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektsendring som følge av vedtaket i sak 8

Styrets innstilling
Endring i vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak

4-5 Kameraovervåking 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 30 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.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2025

Styret har i perioden 2024/2025 bestått av:

Anne Thea Hval (leder, på valg hvert år)

Erling Lona (går ut)

Kristin Saunes Franklin (på valg neste år)

Leif-Erik Stormoen (på valg neste år)

Christin Schiemff Klem (på valg i år)

Henning Teigstad (på valg i år)

Periodene er i tråd med årsmøtevedtaket i fjor som sier at styremedlemmer velges for 2 år fra og med 2025.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Leder: Anne Thea Hval gjenvelges som leder for et ett år.

Styremedlem: Henning Teigstad gjenvelges som styremedlem for to år.

Styremedlem: Christin Schiemff Klem gjenvelges som styremedlem for to år.

Styremedlem: Ellen Vogt fra AØ 258 innstilles som styremedlem for to år.

Fra valgkomiteens medlemmer april 2025 : Arne Worren, Margaret Wathne

Roller og kandidater

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

- Anne Thea Hval

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Klem
- Ellen Vogt
- Henning Teigstad

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

- Kristin Saunes Franklin
- Leif-Erik Stormoen

Sak 11

Valg av valgkomitee

Roller og kandidater

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

- Arne Worren

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

- Hanne Rødland
- Margaret Wathne

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Erling Lona	Helsetlia 15, Bærums Verk
Styremedlem	Leif-Erik Stormoen	Arnulf Øverlands Vei 183
Styremedlem	Henning Teigstad	Arnulf Øverlands Vei 148

Valgkomiteen

Britt Løkkheim (1. halvår)	Arnulf Øverlands Vei 210
Margaret Wathne	Arnulf Øverlands Vei 256
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 organisasjons-nummer 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 Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

Det har i gjennomsnitt blitt avholdt et styremøte i måneden i 2024. 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 støtter seg på rådgivende ingeniører fra Dr.Tech.Apeland AS, advokater fra Codex AS og OBOS og rådgivere fra OBOS.

Kommunikasjon fra styret til sameierne
Styret benytter VIBBO som kommunikasjonsplattform med sameierne, og de aller fleste beboere er nå på plattformen. Det kommer inn mange henvendelser på VIBBO, og vi gjør vårt beste for å håndtere dem løpende.

Sameiets interne kommunikasjonskanal «Skogen Rundt» har vanligvis blitt sendt ut via mail 3 - 4 ganger i året. I 2024 har «Skogen Rundt» kun blitt utgitt en gang fordi styret har benyttet VIBBO. Vi har fått tilbakemelding om at flere savner «Skogen Rundt», og det vil bli flere igjen i 2025. Fellesmailer blir ved behov sendt ut til alle beboere via VIBBO, og dersom det er hastemeldinger vedrørende vannavstenging eller andre akutte saker, 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. Det tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Sameiet er pliktig til å arbeide kontinuerlig med HMS. Dette gjelder vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealer, som lysstoffrør som blir byttet ut suksessivt ved forstyrrelser eller helt ute av drift. Påse at lekeapparater er sikre. Brannsikring med besøk av Norsk Brannvern, som besøker samtlige enheter årlig for å sjekke brannslukningsapparater og batterier i røykvarslere, samt plassering av disse. Gjennomgangen med Norsk Brannvern blir gjennomført årlig.

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
Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP4294466. Ved skadesaker skal henvendelser rettes til OBOS via forsikring@obos.no. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. OBOS forsikringsavdeling har ansvar for oppfølging av forsikringsskader. 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 2024 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 inngangsparti
Fjellet rundt inngangspartiet og garasjen er nå sikret og nye heiser er installert. Våren 2025 vil vi gjenoppta arbeidet med oppussing av inngangsparti og trappehus. Sameiegruppen, som ble konstituert på årsmøtet i mai 2023, har utarbeidet et komplett løsningsforslag med materialer og farger. Styret har sluttet seg til forslaget, og vil rette en spesiell takk til gruppen for solid innsats!

Oppgradering av hovedvannledning etter rørbrudd
11. desember 2023 oppsto det brudd i vannledningen til brannslangen i heishuset på samtlige plan fra første til fjerde. Vannet sto opp til midten av døren foran heishuset, og brannvesenet ble tilkalt via en alarm til Securitas. Årsaken var at varmekabelen til rørledningen ikke fungerte som den skulle, og overgang fra ekstrem kulde til mildvær resulterte i diverse brudd.
I ettertid har Ing. Knut Larsen AS byttet ut rør/isolasjon og Jordet elektro AS har installert nye varmekabler.

Heiser
Heiskonsulenten AS har bistått styret med valg av leverandør og oppfølging av prosjektet frem til ferdigstillelse. Fem tilbydere var involvert fra start, og Schindler AS var den leverandøren som tilbød den beste kombinasjon av kvalitet og pris. Begge heiser er nå satt i drift.

Taktekking
I 2024 rehabiliter**e** Consolvo AS flere tak i en større jobb i tillegg til gjennomføring av akutte reparasjoner i forbindelse med vanninntrenging.

Avløpsspyling
Gravco/Norva 24 gjennomførte avløpsspyling i seksjonene i sameiet i 2024. Forrige gang dette ble utført var i 2018.

Prøveprosjekt balkong
Gjennomføringen av «prøveprosjekt balkong» ble mer krevende enn antatt blant annet pga behov for stillaser, som til dels hindret adkomst for nødkjøretøy. Styret vil i samarbeid med Consolvo AS og vår rådgiver i Dr.Tech Apeland AS vurdere om det er mulig å finne en enklere tilnærming til problemet som adresserer konsollene direkte og ikke hele dekket.

Prosjekt takvifter
I samarbeid med GK-Norge AS og elektriker har det blitt skiftet en rekke takvifter i sameiet. 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.

Dører og vinduer
Det har blitt etablert en samarbeidsavtale med håndverker, som både leverer og monterer vinduer og dører. Mange har benyttet seg av tilbudet og flere boliger har fått en solid oppgradering med tanke på støy, trekk og energibesparelse ved å skifte ut de gamle vinduene fra 1983 til nye vinduer som tilfredsstiller nye krav til energieffektivitet.

Beising av fasader
Beising av sameiets fellesarealer ble gjennomført i 2024. Nesten alle seksjoner er nå beiset, og det gjenstår noen få som vi forventer vil bli beiset nå i vår. Det vil fremdeles være seks års intervall på beising i sameiet som sedvanlig, bekreftet av fagfolk.

Vedlikehold av sameiets fellesarealer

Vaktmestertjenester og vintervedlikehold
Hovseter Vaktmestersentral AS har nå også overtatt ansvaret for vaktmestertjenester i sameiet i tillegg til vintervedlikehold. Styret er svært fornøyd med kvalitet på tjenestene og generell tilgjengelighet. Det er nå etablert en egen grussilo på Skogens område slik at strøgrus blir lettere tilgjengelig.

Elbilanlegget
Datek AS er ansvarlig for installasjon og teknisk vedlikehold av Skogens elbilanlegg. Ved utgangen av 2024 var det installert 148 stasjoner
SmartCharge har ansvaret for administrasjon og betalingsløsning knyttet til anlegget. Den enkelte bruker mottar nå en automatisk faktura via SmartCharge appen til Current Eco, som blir belastet direkte mot innmeldt betalingskort. Eier av ladeboks betaler for forbruk iht pris per kWt pluss et månedlig gebyr for vedlikehold på kr 86,50.

Renhold
Insider Facility Solution AS har levert renholdstjenester til sameiet i 2024. Firmaet renholder heishuset med tilstøtende arealer, inngangsområdet på første og femte plan samt trappehuset nord i garasjen som går fra andre garasjeplan til femte plan. I tillegg har de bistått når det har oppstått ekstraordinært behov for renhold.

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.

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 telles dugnader, 27. april og 19. 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 2024 var:

Første plan:	Nord	K. Liltvedt	AØV 123
	Syd	K. Arneberg	AØV 103
Femte plan:	Nord	E. Gythfeldt	AØV 130
	Syd	M Emini	AØV 183
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 og bekoste at skiltet er blir 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 brannsikkerheten, 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
Etter å ha sjekket ut ulike tilbydere av TV- og internett-tjenester, inngikk Styret en ny avtale med Telia i mai 2024. Avtalen gjelder for 3 år, og gir beboerne mulighet til å abonnere på både TV og/eller Internett-tjenester, i henhold til egne preferanser.

Veilag Jerpefaret
Sameiet er nå en del av en sak som er fremmet for Jordskifteretten. Endelig utfall av saken vil komme i løpet av sommer/høst 2025. Sameiet ble innvilget rettshjelpsdekning ifm

saken mot kommunen, og forsikringsselskapet har videreført dekningen til også å omfatte jordskifteretten.

Trafikkmiljø, parkering og kjøring i sameiet
Styret opplever at situasjonen har blitt mye bedre, og det er mye mindre kjøring og parkering på gangveiene.

Imidlertid har vi også i år mottatt noen klager på kjøring, og det er ofte knyttet til bruk av budbiler og høy fart på gangveiene i sameiet. Noe av dette skyldes muligens redusert heiskapasitet, og vi håper at situasjonen bedres når det er to heiser i stabil drift.
Det har også vært mye oppussing, med biler fra håndverkere som har kjørt og parkert i nærheten av den seksjonen som pusses opp.

Styret engasjerte Multiconsult AS til å gjennomføre en trafikkanalyse for sameiet. Denne rapporten brukes som en rettesnor inn mot saken om veilag i Jerpefaret og oppfølging av trafikksikkerhet i sameiet.

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

Overdragelse av leiligheter
10 seksjoner har skiftet eiere i 2024 (17 seksjoner i 2023, 16 seksjoner i 2022, 13 seksjoner i 2021 og 9 i 2020).

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. Valg av leverandør nye heiser

Vedtak: Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med utvalgt leverandør av heis innenfor en ramme på 6 millioner kroner hvorav 5 millioner kroner innhentes via sak 9 "Finansiering av nye heiser samt utført vedlikehold i 2023".

Det ble inngått avtale med Schindler AS om installering av to nye heiser.

Sak 11. Kabel-TV - ny kollektiv avtale

Vedtak: Styret foreslår at ny kollektiv avtale med Telia inngås fra 01.05.24, der beboerne selv har mulighet til å gjøre egne tilvalg.

Det ble inngått avtale med Telia med virkning fra 1.05.24.

Sak 15. Hjemlevering av pakker og matkasser

Det fremkom benkeforslag om at styret utreder nærmere og legger frem på neste årsmøte.

Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt

Pakkebokser fra Posten og PostNord er satt opp på nedre parkeringsplass. Det har blitt avsatt to faste parkeringsplasser til vareleveranser nærmest hovedinngangen, og de store leverandørene som kommer til Skogen boligsameie, henstilles om å parkere der, og benytte tralle via heis til å nå de ulike planene. Dette gjelder blant annet selskaper som Meny, Oda, Porter buddy, Helt hjem og andre. Det jobbes videre med å få på plass mulighet til å ringe til seksjonseiere fra alle inngangsplan for å forenkle retur med tralle ned til første plan..

Anbefalingene når det gjelder varepunktleveranser og pakkebokser i Skogen boligsameie, sammenfaller også med de refleksjoner og konklusjoner Multiconsult presenterer i sin rapport som omhandler trafikk i sameiet.

Sak 16. Kjøring på fellesområdene

Vedtak: Det utredes mulighet for andre trafikksikkerhetstiltak i sameiet, herunder: oppføring av bom/skilting.

«Barn leker» skilt har blitt satt opp på planene, og det jobbes videre med å vurdere ytterligere tiltak knyttet til bommer og kjøreretning. Rapporten fra Multiconsult og eventuelle vedtak fra Jordskifteretten må hensyntas i det videre arbeid på området.

Sak 17. Bom med vektskilt eller bare vektskilt i begge ender av innkjøring til gangvei som går over garasjetaket på 5. plan.

Vedtak: Det settes opp skilt med 7.5 tonns vektgrense i hver ende av gangveien som fører inn over garasjetaket.

Området med vektbegrensning er skiltet.

Sak 19. Endring av vedtektene ift styrets kontinuitet

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.

Året 2025 vil bli et overgangsår hvor noen styremedlemmer velges for ett år og noen for to år slik at vi kommer inn i en alternering.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 om lag 9 MNOK høyere enn budsjettert hvorav 8 MNOK kan knyttes til drift og vedlikehold. Installasjon av nye heiser ble belastet med 4 MNOK og prosjektet blir videreført inn i 2025. Reparasjon, drift og vedlikehold av de gamle heisene beløp seg til 1,5 MNOK for året. 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. Vannlekkasjen i inngangspartiet 11. desember 2023 medførte ekstraordinære utgifter knyttet til VVS, elektro og økt kommunal vannavgift med nærmere 1 MNOK.
Utover det ekstraordinære gjennomføres det kontinuerlige oppgraderinger knyttet til forsikringssaker, utskifting av kledning, beising og oppgradering av fellesarealene.

Ved en inkurie har «avskrivninger garasjeanlegget» med 0,7 MNOK ikke blitt budsjettert i 2024, og det blir da et tilsvarende negativt avvik.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Udekket tap (negativ egenkapital)
Sameiet hadde pr. 31.12.2024 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 heisprosjektet, taktekking, vannlekkasjer, forsikring og restanser på leverandørgjeld knyttet til fjellsikring og utbedring av garasjedekket på 2. nord sent i 2023.

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 – 2 802 751.**

Styret har iverksatt tiltak for å bedre arbeidskapitalen i 2025.

Diverse uforutsette utgifter knyttet til vedlikehold i årene 2022 frem til nå kombinert med den generelle økningen på kostnadsnivået knyttet til tjenester utfordrer likviditeten i sameiet. I tillegg til installasjon av den siste heisen vil det største prosjektet i 2025 bli ferdigstillelse av inngangspartier og trappehus. Utover dette vil det ikke bli igangsatt større prosjekter utover nødvendig vedlikehold og oppgradering av lekeplassene.

For å ta høyde for den generelle kostnadsøkning vil felleskostnadene økes med kr 700 per måned fra 1.1.2025, og det planlegges ikke med noen ekstraordinære innbetalinger i løpet av året.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 640 000 til løpende og større vedlikehold.

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 15 %.

Senere informasjon tilsier at Oslo Kommune har lagt til grunn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune.

Energikostnader
Energikostnadene ble redusert fra 2023 til 2024 – blant annet som følge av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i garasjen,
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret vil fortsette arbeidet med å oppgradere til LED-lamper i hele sameiet.

Forsikring
Det er budsjettert med 20% økning i forsikringspremie. Økningen skyldes indeksjustering på bygninger på 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 2025.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader tilsvarende kr 700 pr. seksjon per måned med virkning fra 01.01.2025.

For øvrig vises 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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 311 477	13 034 783	13 977 000	17 018 136
Andre inntekter	3	376 362	2 602 305	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 687 839**	**15 637 088**	**13 977 000**	**17 018 136**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 947	-83 030	-65 000	-35 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-480 000
Avskrivninger	13	-713 167	-713 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 413	-73 688	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-242 130	-229 945	-244 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-663 121	-685 700	-450 000	-520 000
Drift og vedlikehold	8	-12 610 359	-9 315 320	-4 650 000	-4 640 000
Forsikringer		-1 653 965	-1 196 153	-1 300 000	-1 560 000
Kommunale avgifter	9	-2 016 577	-1 675 601	-1 953 000	-2 247 900
Energi/fyring		-764 203	-948 060	-900 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 078 284	-1 242 819	-1 305 000	-1 357 000
Andre driftskostnader	10	-1 626 550	-1 535 450	-1 473 000	-1 464 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 927 716**	**-18 158 933**	**-12 820 000**	**-13 280 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**-7 239 878**	**-2 521 845**	**1 157 000**	**3 737 236**
Innbetalt andel fellesgjeld		41 504	477 521	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-7 198 374**	**-2 044 324**	**1 157 000**	**3 737 236**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 100	16 886	0	0
Finanskostnader	12	-781 575	-419 158	-393 000	-846 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-778 475**	**-402 272**	**-393 000**	**-846 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 976 849**	**-2 446 596**	**764 000**	**2 891 236**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-7 976 849	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 656 420		
Udekket tap		0	-790 176		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		911 508	911 508
Andre varige driftsmidler	13	5 705 340	6 418 507
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 616 848**	**7 330 015**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		118 640	117 153
Forskuddsbetalte kostnader		254 558	352 404
Andre kortsiktige fordringer	14	119 387	122 301
Driftskonto OBOS-banken		0	1 423 492
Skattetrekkskonto OBOS-banken		193 854	187 940
Sparekonto OBOS-banken		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		**686 457**	**2 203 307**
SUM EIENDELER		**7 303 305**	**9 533 322**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-8 767 025	-790 176
SUM EGENKAPITAL		**-8 767 025**	**-790 176**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 581 121	5 705 499
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 581 121**	**5 705 499**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 173	104 009
Leverandørgjeld		675 000	3 964 983
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 000 000)		2 445 766	0
Skyldige offentlige avgifter	17	258 921	253 008
Påløpte renter		4 881	107 878
Påløpte avdrag		0	182 981
Annen kortsiktig gjeld	18	1 467	5 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 489 208**	**4 617 999**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 303 305**	**9 533 322**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Skogen Boligsameie

Anne Thea Hval /s/ Erling Lona /s/ Leif-Erik Stormoen /s/

Henning Teigstad /s/ Christin B. Schiemff Klem /s/ Kristin Saunes Franklin /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

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 674 014
TV/Internett	1 019 853
Lånekostnad I (Adm-avtale)	722 550
Lånekostnad II (Adm-avtale)	429 377
Lånekostnad III (Adm-avtale)	220 187
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	446
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	212
Regulering Lånekostnad III (Adm-avtale)	110 968
Parkering	85 955
Elbil infrastruktur	47 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 311 477**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 889
Viderefakturering	89 795
SmartCharge el-bil	283 471
Opprydding kundereskontro	207
SUM ANDRE INNTEKTER	**376 362**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 385
Påløpte feriepenger	-1 467
Arbeidsgiveravgift	-67 095
SUM PERSONALKOSTNADER	**-82 947**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 460 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 413.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-142 982
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 195
Dr. Techn. Kristoffer apeland AS	-265 125
Plan og Bygningsetaten	-35 532
Multiconsult	-116 702
Heiskonsulenten	-113 813
Obos Prosjekt	-3 100
USBL Boligbyggelag	25 327
SUM KONSULENTHONORAR	**-663 121**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 846 255
Drift/vedlikehold VVS	-382 872
Drift/vedlikehold elektro	-717 943
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 991 616
Drift/vedlikehold brannsikring	-224 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-263 929
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 610 359**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 394 477
Feieavgift	-48 688
Renovasjonsavgift	-573 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 016 577**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 650
Container	-62 334
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 934
Håndverktøy	-699
Datautstyr	-4 375
Annet driftsmateriale	-78 692
Lyspærer og sikringer	-3 427
Vaktmestertjenester	-741 952
Vakthold	-36 554
Renhold ved firmaer	-163 340
Snørydding	-413 927
Andre fremmede tjenester	-48 549
Trykksaker	-5 367
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 600
Andre kontorkostnader	-8 105
Telefon u/mva	-15 815
Reisekostnader, opplysningspliktig	-1 136
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 904
Øreavrunding	-95
Velferdskostnader	-1 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 626 550**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	854
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 341
Andre renteinntekter	905
SUM FINANSINNTEKTER	**3 100**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Adm lån 1	-80 074
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Adm lån 2	-311 630
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Adm lån 3	-238 543
Renter på leverandørgjeld	-1 216
Renter og provisjon på kassekreditt	-150 112
SUM FINANSKOSTNADER	**-781 575**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2012	7 488 258	
Avskrevet tidligere	-1 069 751	
Avskrevet i år	-713 167	
		5 705 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 705 340**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-713 167**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning adm lån	119 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**119 387**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	-10 535 551
Egenkapital fra IN tidligere år	5 407 862
Egenkapital fra IN 2024	41 504
Reduksjon EK fra IN	-3 680 839
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 767 025**

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.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken (lån 1)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-8 848 318	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 688 687	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	349 515	
Nedbetalt tidligere, adminitrasjonsavtale	1 922 851	
Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale	9 963	
		-877 302
OBOS banken (lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-12 810 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 856 270	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	411 365	
Nedbetalt tidligere, adminitrasjonsavtale	3 485 011	
Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale	31 540	
		-4 025 814
OBOS banken (lån 3)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	321 994	
Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale	0	
		-7 678 006
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 581 121**

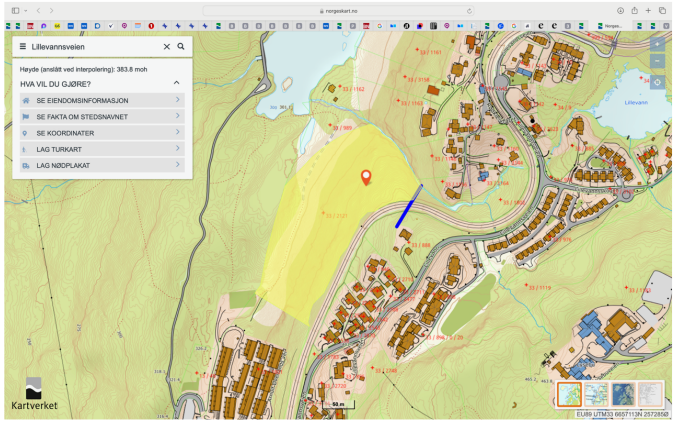
NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

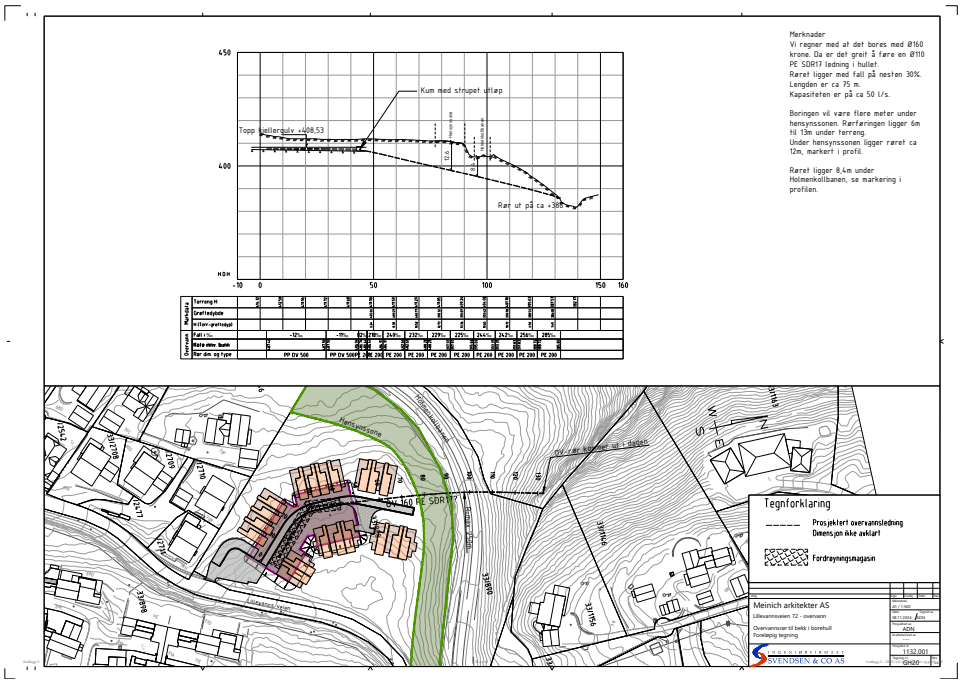
Forskuddstrekk	-193 854
Skyldig arbeidsgiveravgift	-65 067
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-258 921**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 467
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 467**

Vedlegg 4 til sak 7. Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.





Anbefaling om innføring av kameraovervåking i Skogen Boligsameie

I lys av de gjentatte problemene med hærverk, tyveri og uautorisert adgang i fellesområdene, anbefaler styret i Skogen Boligsameie at det vedtas kameraovervåking ved hovedinngangen og ved inngangen til garasjeanlegget.

Sameiet har innhentet en juridisk vurdering fra Codex Advokat Oslo AS ved advokat Anne-Marthe Aslaksrud. I notatet, datert 23. desember 2024, konkluderer advokaten med at kameraovervåking i nevnte områder vil være lovlig etter gjeldende personvernregler, herunder personvernforordningen (GDPR).

Vurderingen bygger på at Sameiet over flere år har vært utsatt for omfattende skadeverk, blant annet urinering, tagging og ødeleggelser i fellesarealer og på heiser. Det har også forekommet innbrudd i garasjen, inkludert tyveri av bildeler. Til tross for ulike forebyggende tiltak, som informasjon til beboerne og installasjon av nye låssystemer, har ikke problemene opphørt. Det er derfor vurdert som nødvendig å iverksette sterkere tiltak for å sikre trygghet, verdier og infrastruktur.

Ifølge advokat Aslaksrud vil kameraovervåking være et egnet og forholdsmessig virkemiddel for å redusere risiko for skadeverk og tyveri. I tillegg vil det ha en dokumenterende og preventiv effekt som adgangskontroll alene ikke kan tilby. Overvåkingen er avgrenset til områder der beboere ikke oppholder seg over tid og gjelder ikke ved innganger til de private boenhetene.

Det fremheves videre at flere beboere har etterlyst tiltak mot økende sikkerhetsutfordringer, og at formålet med kameraovervåkingen også er i beboernes interesse. I tillegg kan tiltaket bidra til å redusere felleskostnader knyttet til vedlikehold og reparasjoner.

Styret anbefaler derfor at det på årsmøtet stemmes **for** vedtektsfesting og igangsetting av kameraovervåking, som foreslått. Det kreves 2/3 flertall for å vedta tiltaket, og nødvendige rutiner for lagring, tilgang og bruk av opptak vil bli etablert i tråd med lovverket.

Etter vedtak vil styret gå videre med Securitas som var en av flere tilbydere på en aktuell løsning. Securitas ble valgt etter en helhetsvurdering hvor flere momenter pekte mot leverandøren. Totalprisen var lav og den tekniske plattformen blir vurdert som god. Vi har også et langvarig samarbeid med Securitas på andre tjenester som brannvarsling og heisalarm. Anlegget leveres som tjeneste med en pris på 2960,- pr mnd (60 mnd) + mva. Kabling til løsningen kommer i tillegg

Ved spørsmål knyttet til det juridiske grunnlaget, viser vi til den fulle vurderingen fra Codex Advokat Oslo AS, som er tilgjengelig for innsyn.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
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

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.

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.

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 og 10.04.2024

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.

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKOGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983984487
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Samfunnshuset Vest, rom nr. 1 - Bogstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
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:
Erling Lona er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Ragna Veslemøy Wiese foreslått.

✓ **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 dekket mot egenkapitalen.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets totale godtgjørelse foreslås oppjustert med 4,4%.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 480000 for perioden 2025/2026.

✓ **Vedtatt.**

7. Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.

Fremmet av: Varde Eiendom AS

Bystyret godkjente høsten 2023 ny reguleringsplan for Lillevannsveien 72 (gnr. 33 bnr. 888). Eiendommen er eiet av Varde Eiendom AS (utbygger), som har brukt tiden deretter til å prosjektere og byggesøke ny bebyggelse i form av rekkehus og tomannsboliger rundt et tun plassert sentralt på eiendommen, slik at naturen skal bevares i størst mulig grad ned mot T-banen og i bakkant opp mot Lillevannsveien.

Mye nedbør og nye nedbørsmønstre har medført at utbygger ble pålagt å prosjektere en løsning for å fjerne overvann fra eiendommen ved ekstreme situasjoner.

Alternativ 1: Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.

Det er foreslått en løsning hvor overvann fra eiendommen ledes ned i bekken som går fra Lillevann og ned til Strømsdammen. Dette er en meget god løsning som fjerner vannet fra høyere nivåer og leder dette til lavere terrengnivåer med større kapasitet til å ta imot overvann. En slik løsning innebærer at det bores fra utbyggers eiendom i nordøstlig retning, under T-banen og i ytterkant av Skogen Boligsameies ubebygde parsell gnr. 33 bnr. 2121 for så å komme direkte ut i bekken nedenfor bebyggelsen. De ser for seg å bore helt i ytterkant av boligsameiets eiendomsgrense mot øst, se avmerket med blå strek i kartutsnitt **(vedlegg 1),** hvor sameiets ubebygde parsell gnr. 33 bnr. 2121 er vist i gult.

Denne plasseringen sikrer at vannet ledes ned i bekken og at vannet dermed føres naturlig ned bekkefaret og ned i Strømsdammen.

Boreløsningen er detaljprosjektert (vedlegg 2), og det indikeres en dimensjon i størrelsesorden 50-150 mm, med andre ord ikke veldig store dimensjoner. I utgangspunktet skal overvannet fordrøyes på egen eiendom i form av et pukksatt fordrøyningsbasseng som etableres under ny bebyggelse, og det vil kun være når dette systemet ikke kan ta imot mer overvann at det vil gå vann gjennom det borede røret. Løsningen vil bli prosjektert slik at det garantert ikke vil medføre økt overvann ned til Skogen Boligsameie, snarere tvert imot.

Alternativ 2: Overvann pumpes opp til ledningsnett i Lillevannsveien

Det installeres en pumpeløsning for å pumpe overvannet opp til kommunalt ledningsnett i Lillevannsveien. Dette vil medføre mer overvann i overkant av både utbyggers eiendom og Skogen Boligsameies eiendom, i stedet for å lede overvannet ned på et lavere punkt, slik som den borede løsningen vil gi.

Styrets innstilling
Styret støtter alternativ 1. Overvann ledes ned til Strømsdammen via en boreløsning.

Denne løsningen er laget for å håndtere "200-års flommen". Styrets rådgiver fra Dr.tech Apeland AS mener at dette forslaget vil være en fordel for Skogen boligsameie fordi vann blir ledet bort.

Ved valg av alternativ 1 vil det bli tinglyst en avtale om at utbygger (og fremtidig boligsameie/borettslag) vil stå ansvarlig for anlegget for all fremtid, og at sameiet ikke kan belastes for noen skader på anlegget eller skader som en følge av anlegget. Avtalen er oversendt til advokat i Codex AS for å sikre at Skogens ønsker ivaretas, og at utbygger/fremtidig sameie skal bære alle kostnader knyttet til inngåelse og tinglysning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret foreslår at alternativ 1 Alternativ 1: "Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst" vedtas.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Varde Eiendom har funnet annen løsning, så da er dette en orienteringssak som ikke berører oss.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Endring av vedtekter ifb med innføring kameraovervåking

Vedtektsendring som følge av vedtaket i sak 8

Styrets innstilling
Endring i vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak:
4-5 Kameraovervåking 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.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2025

Styret har i perioden 2024/2025 bestått av:

Anne Thea Hval (leder, på valg hvert år)

Erling Lona (går ut)

Kristin Saunes Franklin (på valg neste år)

Leif-Erik Stormoen (på valg neste år)

Christin Schiemff Klem (på valg i år)

Henning Teigstad (på valg i år)

Periodene er i tråd med årsmøtevedtaket i fjor som sier at styremedlemmer velges for 2 år fra og med 2025.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Leder: Anne Thea Hval gjenvelges som leder for et ett år.

Styremedlem: Henning Teigstad gjenvelges som styremedlem for to år.

Styremedlem: Christin Schiemff Klem gjenvelges som styremedlem for to år.

Styremedlem: Ellen Vogt fra AØ 258 innstilles som styremedlem for to år.

Fra valgkomiteens medlemmer april 2025 : Arne Worren, Margaret Wathne

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Thea Hval

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Thea Hval

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christin Klem
Henning Teigstad
Ellen Vogt

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Christin Klem
Henning Teigstad
Ellen Vogt

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Saunes Franklin
Leif-Erik Stormoen

Ved akklamasjon.

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

11. Valg av valgkomitee

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Worren

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Arne Worren

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Rødland
Margaret Wathne

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hanne Rødland
Margaret Wathne

Protokollen er digitalt signert av:

Mßteleder
Navn: Erling Lona /s/

Protokollfßrer
Navn: Bjørn Amble /s/

Protokollvitne
Navn: Ragna Weslemøy Wiese /s/

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhuset, N - 0037 Oslo 1

BA/LO

KOPI

Oslo, den
29. november 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Gnr./bnr. 1502 husgr. IV, Arnulf Øverlandsv. 213-233+253-293, 0764 Oslo 7

Arbeidets art: Nybygg

Arbeidets ferdigstillelse: 15.10.84

Byggherre: [illegible]

Byggherre: A/S Bergen, Postboks 5201 - Majorstua, 0301 Oslo 3

Byggemester: Arkitekt Hugo Selp A/S, Nils Lassens vei 5, 1345 Østerås

Ansvarshavende: Dir. Nils O. Andresen, Postboks 5201 - Majorstua, 0301 Oslo 3

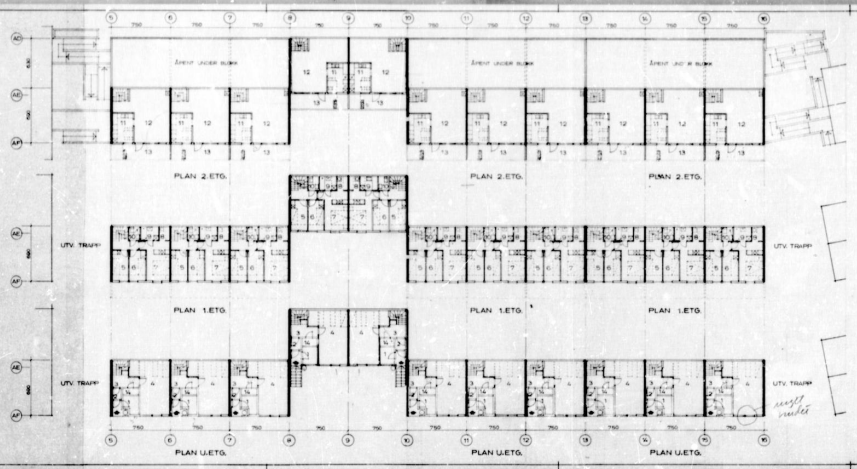
Overnevnte byggearbeid er utført under forholdene tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg og ventilasjonsanlegg, rør- og varmeanlegg og elektrisitet.

For byggmesteren

Dagfr.
E. Andersen

Det skal merkes på et bygningsnivå § 111 pkt. 1—3 kreves at det skal innsendes byggemelding og forelegge tillatelse før bygning eller større del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger enn — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



ROMOVERSIKT	AREAL	LYSAREAL
1 SPORTSBOD	4,1 m²	m²
2 VINDFANG	"	"
3 ENTRÉ	"	"
4 KJELLERS UE (HYBEL)	28,5 "	1,2 "
5 OVEROM	8,0 "	0,8 "
6 SOVEROM	8,0 "	0,8 "
7 SOVEROM	12,0 "	1,3 "
8 KOT	2,5 "	"
9 BAD/ VASK	"	"
10 WC / DUSJ	"	"
11 KJØKKEN	10,0 "	1,0 "
12 STUE	39,0 "	5,0 "
13 BALKONG	14,0 "	"
14 MATBOD	1,7 "	

FAG: A | HUSGRUPPE: IV | TEGN. NR.: 1040

KONSULENTER:

ARKITEKT: ENGH OG SEIP ARKITEKTKONTOR A/S, Nils Lassons vei 5, 1343 Eiksmarka, TLF. 24 28 90
BYGNTEKN.: INGENIØRENE BONDE & CO, Treschows gt. 20, Oslo 2, TLF. 15 20 10
VVS: TORHALD A/S, Tøyenveien 9, Oslo 9, TLF. 27 81 10
ELEKTRO: INGENIØRENE LARSEN, BJERVIG & CO, Kirkeveien 64, Oslo 3, TLF. 60 22 91
LANDSKAPSARKITEKT: KNUT FOSSÅ, Lurv. 4, 1300 Sandvika, TLF. (02) 54 00 07
TOTAL ENTREPRENØR: INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S, Karl Johans gt. 39, Oslo 1, TLF. 33 07 90

EKSPEDISJONEN

MOTTATT 22 DES. 1971

A/S SKOGEN

GNR. 33 - BNR. 1801

PLAN REKKEHUS
INNG. NEDENFRA

TEGN.: HKV | KONTR.: | DATO: 14.11.90 | MÅLESTOKK: 1:200 | FAG: A | HUSGRUPPE: IV

ENGH OG SEIP ARKITEKTKONTOR A/S
NILS LASSONS VEI 5, 1343 EIKSMARKA, TLF 24 28 90

TEGN. NR. 1040

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
ARNULF ØVERLANDS VEI 227

Dato: 01.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518111
8719562

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1801

Vi viser til bestilling av 20250829 for ARNULF ØVERLANDS VEI 227.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

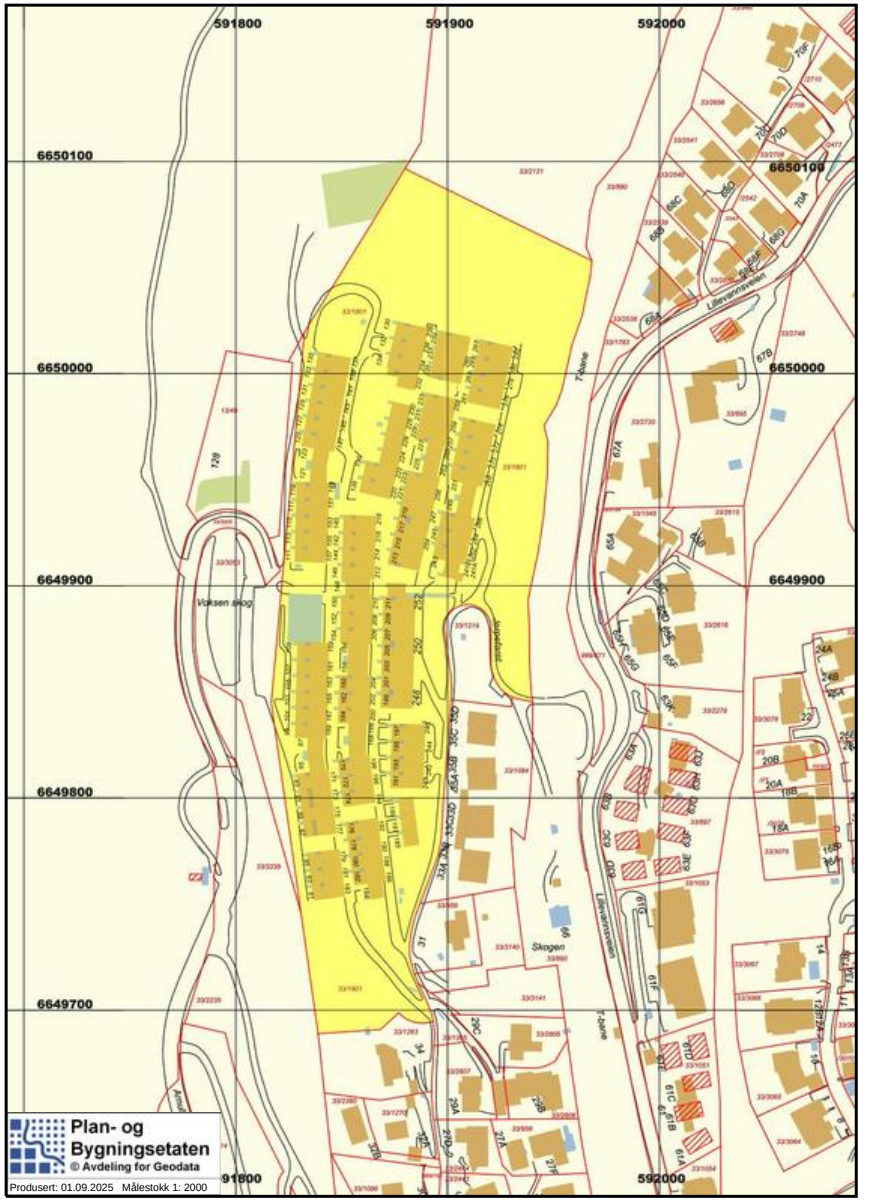
Kristin Tveit
Enhetsleder

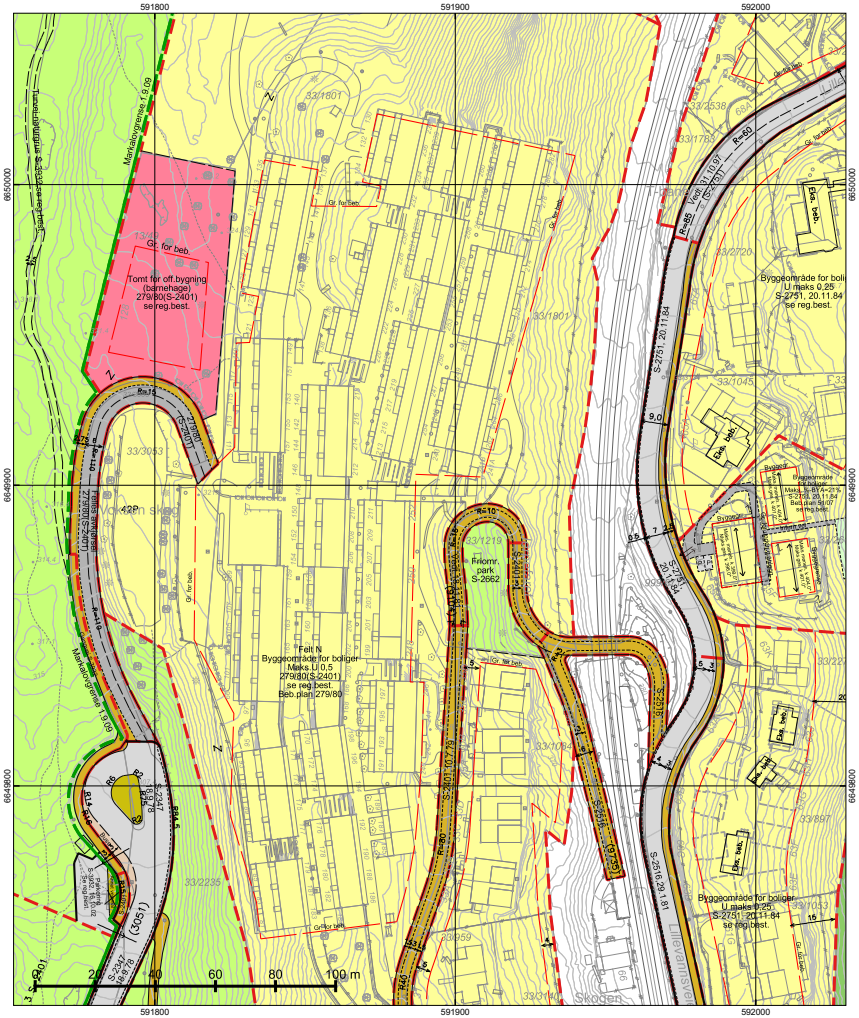
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330891/ 86518111
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: ARNULF ØVERLANDS VEI 227
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)

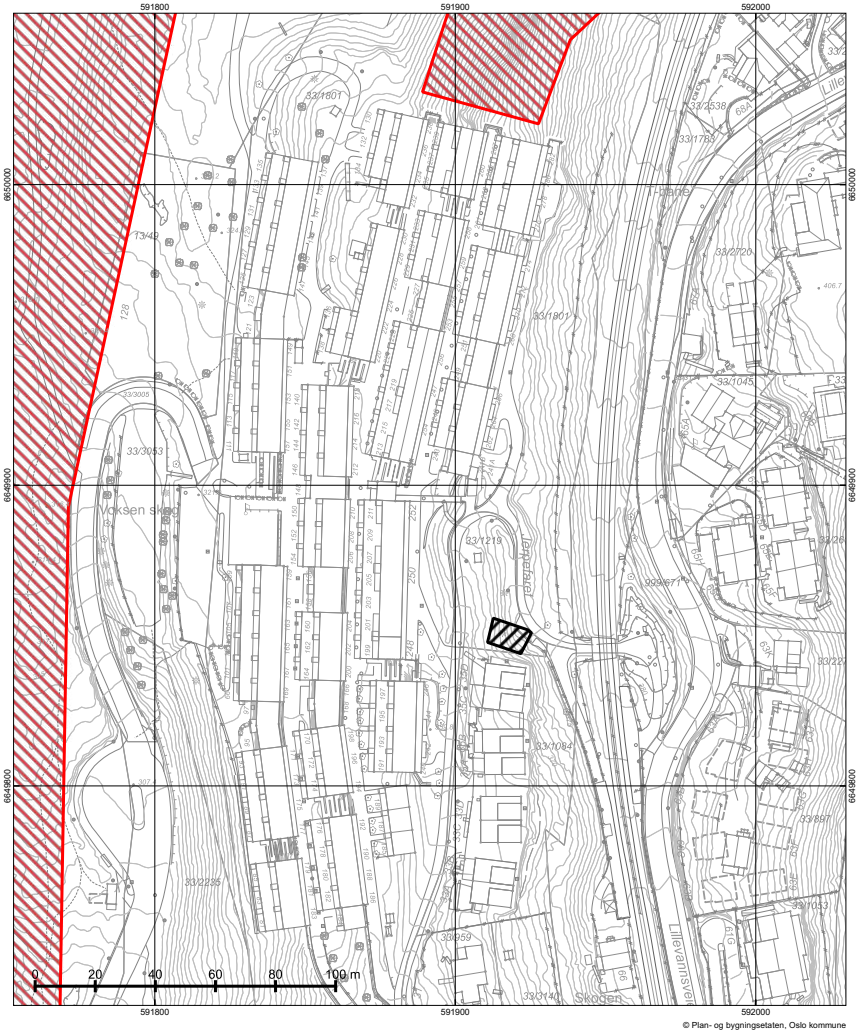
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Markagrense

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

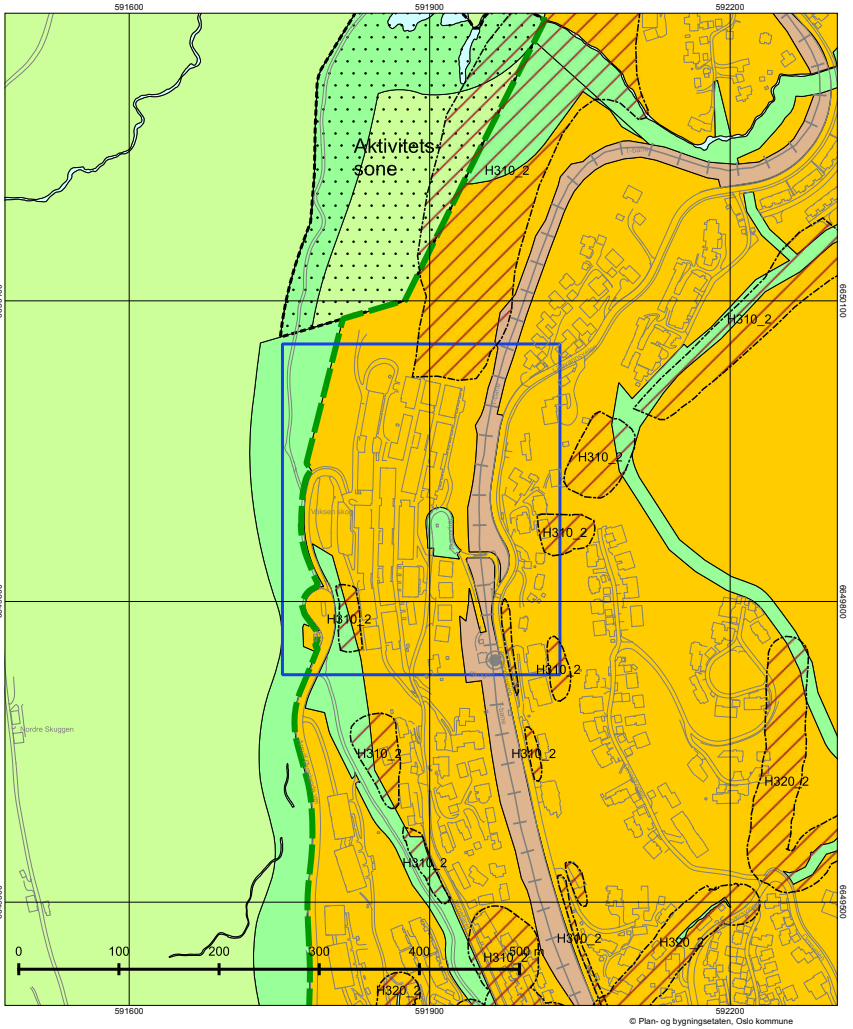
Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330891/ 86518111
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: ARNULF ØVERLANDS VEI 227
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330891/86518111
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

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



Skatteetaten

Dato
30.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 33 Bnr 1801 Fnr 0 Snr 73

Eiendommens adresse:

Arnulf Øverlands vei 227, 0763 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 362 280
Som sekundærbolig:	kr 9 449 120

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 29.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 29.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1801 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Arnulf Øverlands vei 227 0763 OSLO
Fakturamottaker:	Skogen Boligsameie c/o Obos, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Eiernavn:	Skogen Boligsameie

Kommunale avgifter	NOK 2 161 730,72
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 2 161 730,72

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	43 497,00
Renovasjonsgebyr	602 083,12
Vann- og avløpsgebyr	1 516 150,60
Totale avgifter	**2 161 730,72**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 29.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1801/0/73 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Arnulf Øverlands vei 227 0763 OSLO
Fakturamottaker:	Barkvoll Victor Soria Arnulf Øverlands Vei 227 0763 OSLO
Eiernavn:	Barkvoll Victor Soria

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 498,00
Totalt	NOK 4 498,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**1 124,50**	**0,00**	25060000226045023	11693150	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**1 124,50**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 498,00
Totale avgifter	**4 498,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0432/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnulf Øverlands vei 227 0763 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1801, snr 73 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no