NORDVIK

Arnstein Arnebergs vei 1B

2 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arnstein Arnebergs vei 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
36	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
141	Vedlegg
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.10.2026







Nøkkelinformasjon

Tiltalende 3-roms toppleilighet med sydvestvendt balkong, nydelig utsyn og garasjeplass. Rolig og usjenert beliggenhet!

Prisantydning	**9 950 000,-**
Omkostninger	**249 840,-**
Totalpris	**10 199 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 844,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

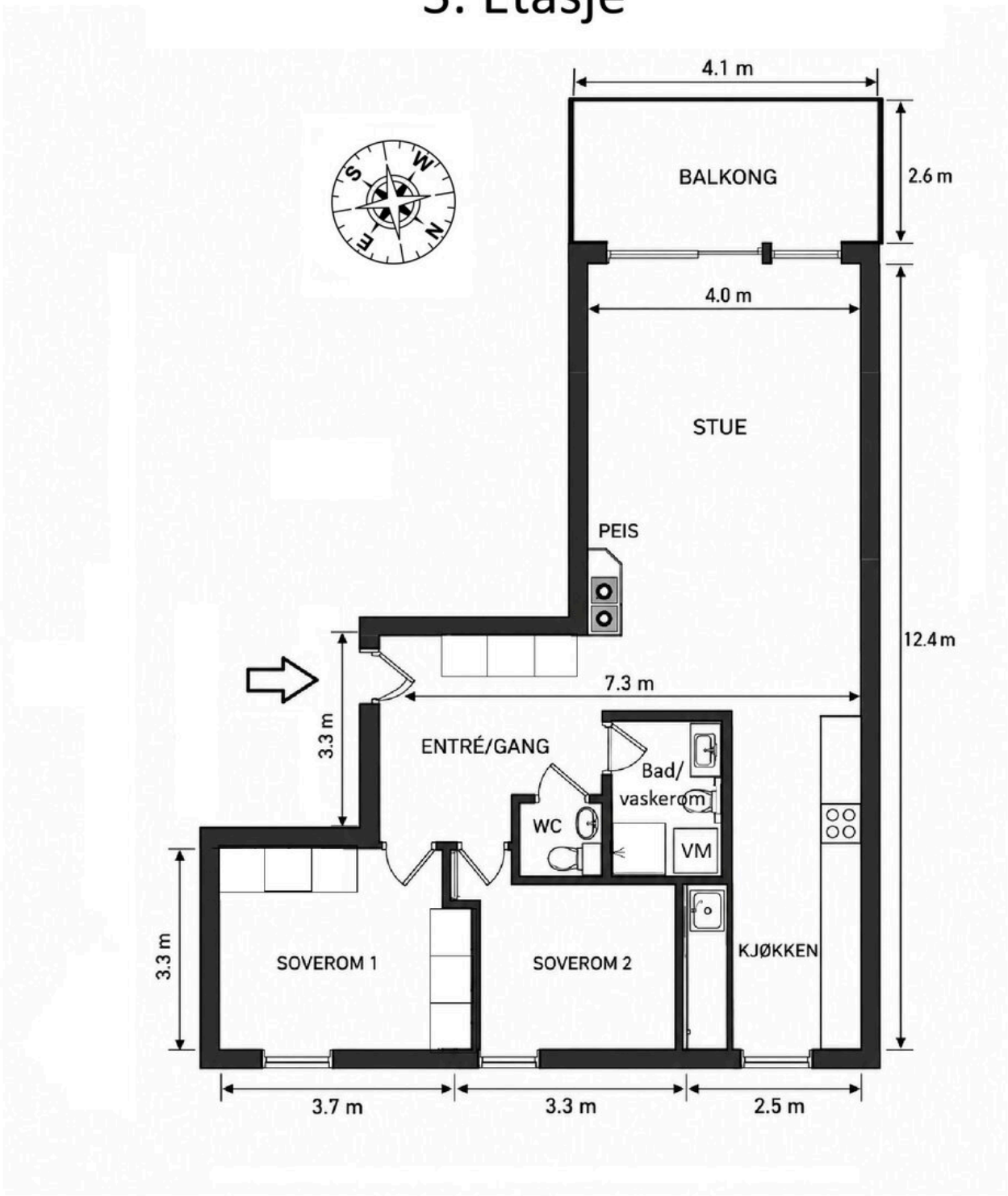
Kort om boligen

Tenk å få bo mot en rolig gate, fredelig og tilbaketrukket, kun 100 meter fra Frognerparken, nesten som å ha Oslos vakreste skulpturpark i bakgården. Her venter grøntområder og klukkingen fra bekken rett utenfor døren, samtidig som de urbane knutepunktene Skøyen og Majorstuen er innen enkel rekkevidde.

Leiligheten er en tiltalende 3-roms selveier i toppetasjen, med gjennomgående planløsning, fine lysforhold og to gode soverom. Stuen har peis og åpen løsning mot et stilrent Sigdal-kjøkken fra 2014. Fra stuen åpner døren seg mot en solrik, sydvestvendt balkong, usjenert og med nydelig utsyn mot høye trær og natur. Badet og et separat toalettrom ble fornyet i 2025, og det er flere plasstilpassede garderobeløsninger. Det medfølger også garasjeplass og to kjellerboder.

BOLIGTAKSTMANNEN

Arnstein Arnebergs vei 1 B, 0274 Oslo
3. Etasje



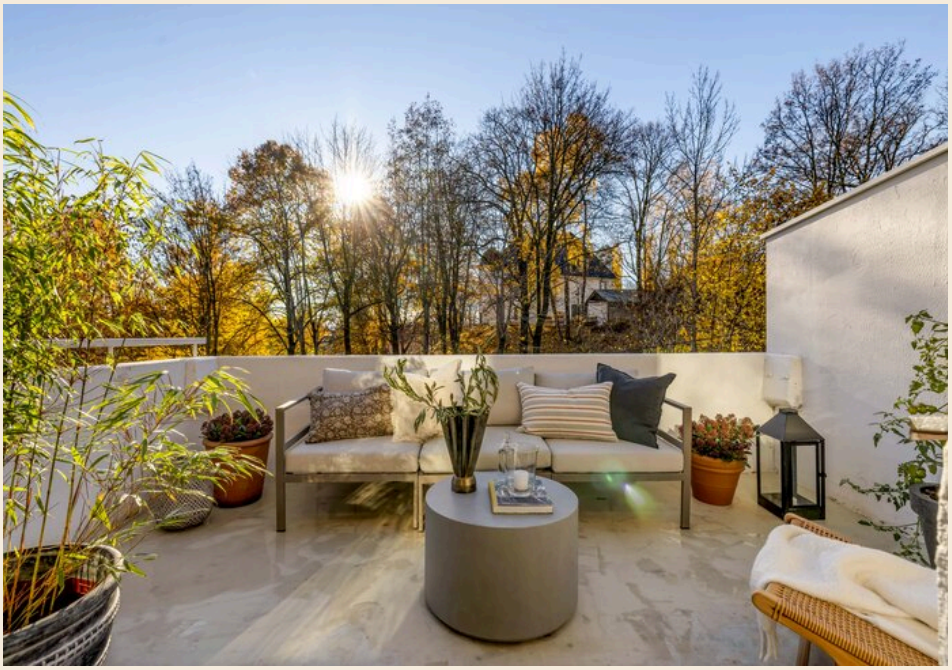
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

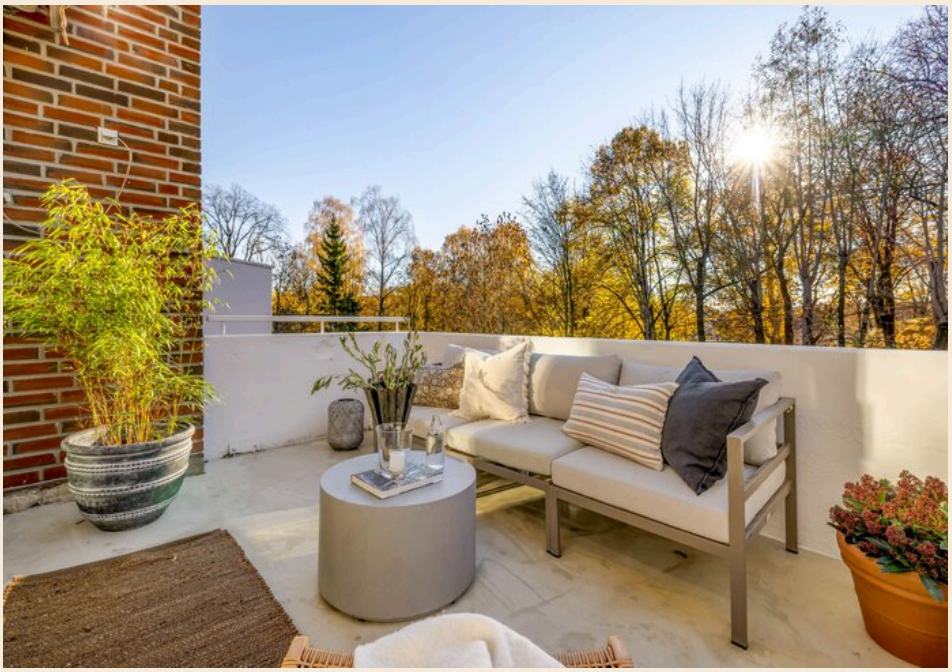












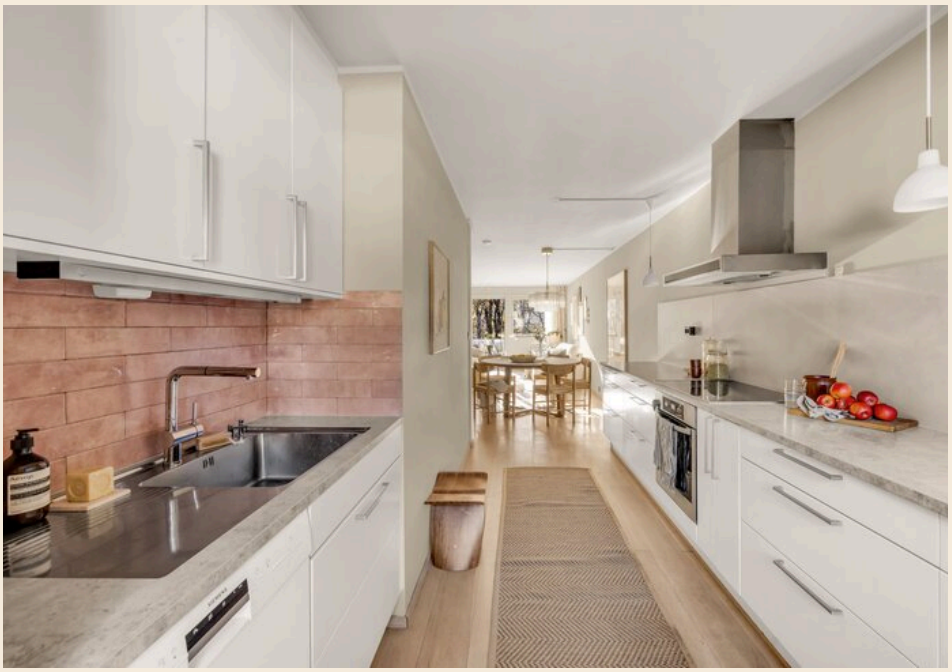































KAI
NIELSEN
FAABORG
MUSEUM

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0239/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arnstein Arnebergs vei 1B, 0274 OSLO
Gnr 3, bnr 491, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tine Christensen Landgraff

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
248 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
249 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
262 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 199 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 212 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 11 kvm

3. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entre/gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 10.4 kvm. Syd-vestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 7 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport 21.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Tiltalende 3-roms selveier
- Toppleilighet i 3. etasje
- Gjennomgående planløsning
- Sydvestvendt balkong på 10,4 kvm
- Usjenert, vendt mot nydelig natur
- Frognerparken i umiddelbar nærhet
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Entré med plassbygd garderobe
- Luftig stue med hygge fra peis
- Plassbygd bokhylle/tv-seksjon
- Kjøkken fra sigdal i åpen løsning
- Gode vindusflater med gjennomlys
- Flislagt bad/wc, fornyet i 2025
- Separat toalettrom, fornyet i 2025
- To gode soverom
- Lagringsplass i to kjellerboder

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Velkommen til en nydelig toppleilighet med gjennomgående planløsning, velholdt standard og skreddersydde løsninger. Entreen er innbydende med enstavs parkettgulv fra 2014, lysmalte veggflater og slett, hvitmalt himling. Takhøye garderobeskap i eikefinish er bygd inn sammen med en benk og hylle langs den ene veggen, og her er også veggflatene kledd i matchende eikeplater.

Stue
Stuen ligger i åpen løsning til det tilbaketrukne kjøkkenet, noe som gir et lyst og gjennomgående rom med vinduer på to sider. Det romslige arealet lar seg enkelt møblere med både tv-lounge og spisestue, og en murt peis med glassdører sørger for ekstra hygge.

Stuen har enstavs parkettgulv med underliggende varmefolie, lysmalte, glatte veggflater og hvitmalt, slett himling. Langs den ene veggen er det plassbygde bokhyller fra gulv til tak med skapdører, hyller og tv-nisje. Fra stuen er det utgang til en usjenert og solrik balkong med utsyn til nydelig natur på utsiden.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, men i en klart definert sone innerst i rommet. Her er innredningen plassert i en langstrakt U-form, som bidrar til god arbeidsflyt og rikelig med oppbevaringsplass i skap og kolonialskuffer. Sigdal-kjøkkenet har takoppforede skap, hvite, glatte fronter og benkeplate i betonggrå laminat med underlimt vaskekum i stål.

Det er vindu over endebenken, beige plater/storformatfliser over den lengste benken og pudderrosa, glaserte fliser over benken med vaskekummen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og fryser, samt en ventilator i børstet stål. Oppvaskmaskinen er frittsående.

Søte pendellamper over den ene benken setter prikken over i-en.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to fine soverom, begge med nordøstvendte vinduer. Rommene har pent, enstavs parkettgulv fra 2025, glatte, malte veggflater og listefri himling. Hovedsoverommet har takhøye skap i eikefinish langs to vegger, og det andre har plass til garderobeskap. Leiligheten har ellers plassbygde garderobeskap i entreen og god lagringsplass i to kjellerboder.

Bad/wc/vaskerom
Leiligheten har et pent bad og et separat toalettrom, begge overflatefornyet med flis på flis - gulv i 2025. Badet har beige fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og listefri, hvitmalt himling.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speilskap med integrert belysning, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Toalettrommet har samme overflater som badet og er innredet med hvitt servantskap, veggmontert toalett og speilskap med belysning.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

2014:
Det ble lagt frem dokumentasjon på at det ble montert nytt kjøkken og nytt gulv i alle rom.

2025:
Det ble lagt nye gulvfliser over de opprinnelige gulvflisene på bad/vaskerom og på WC-rom.

Lagt ny enstavs parkett på begge soverom i 2025.

Uteområde

Leiligheten ligger i 3. etasje, byggets toppetasje, med gjennomgående planløsning. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 10,4 kvm, med lettstelt betongdekke med epoxy, rekkverk i mur, levegg på siden og strømuttak. Deler av veggen er i teglsteinskledd mur, noe som gir et lunt preg.

Uteplassen er solrik og skjermet for innsyn, men har nydelig utsyn til den frodige naturen på utsiden med friareal med høye trær rundt Madserud gård og Frognerbekken. Ikke minst ligger Frognerparken kun 100

meter unna og bidrar til ekstra idyll og rekreasjon. Det er god plass til utemøbler på balkongen, slik at sol og utsyn kan nytes med komfort.

Fellesarealene rundt bygget er vakre med plen, hekk, trær og et vell av blomstrende prydbusker. Internveiene er asfalterte, har fin utebelysning, og det er satt ut bord og benker til felles glede.

Parkering
Sameiet har felles garasjeanlegg, og parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjonene.

Det er etablert felles infrastruktur for elbillading som dekker samtlige parkeringsplasser i garasjen. Seksjonseiere kan få montert ladeboks på parkeringsplassen de disponerer, men ladeboksen må være av den typen som er standard for sameiet.

Kostnader til etablering, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Sameiet har besluttet at eldre ladebokser skal erstattes med standardiserte ladebokser av typen Ensto. Dette har sammenheng med endrede faktureringsrutiner hos ladeoperatøren Aneo Mobility.

Garasjeplasser kan som hovedregel bare disponeres av sameiets beboere. Utleie eller utlån til eksterne er ikke tillatt, med enkelte unntak for nærstående og kortvarige særlige forhold.

Gjesteparkeringsplassen skal ikke benyttes til langtidsparkering.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i en rolig og tilbaketrukket gate på Madserud, med vakre Frognerparken som nærmeste nabo. Her bor man i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som det er kort gangavstand til Frogner og områdets populære restauranter, hyggelige kaféer, butikker og servicetilbud.

Frognerparken byr på flotte tur- og joggemuligheter året rundt. Her finner man blant annet Vigelandsparken, Frognerbadet, Frogner stadion og store grøntarealer som innbyr til både aktivitet og rekreasjon. Oslo Tennisklubb ligger kun ca. 200 meter fra boligen.

En kort spasertur tar deg til Frogner plass og Bygdøy allé, med et rikt utvalg av restauranter, kaffebarer, bakerier og spesialforretninger. Her kan man nyte en kaffe, spise en god middag eller rusle gjennom de hyggelige gatene. Beliggenheten gir en flott kombinasjon av et levende bymiljø og rolige omgivelser.

Bygdøy ligger også i gang- og sykkelavstand og er et populært turmål året rundt. Her kan søndagsturen legges langs sjøen, gjennom flotte skogsområder eller til en av de mange badeplassene. Området byr også på museer, sykkelstier og gode muligheter for jogging og rekreasjon.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Kiwi, Meny og Coop Mega. I tillegg til det gode tilbudet på Frogner er det kort vei til Majorstuen og Skøyen, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Her finner man blant annet Bogstadveien, Karenslyst allé, Colosseum kino og Maschmanns Matmarked.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk, T-bane og tog. Frogner plass ligger ca. 8 minutters gange fra boligen, mens Majorstuen og Skøyen gir ytterligere forbindelser til resten av byen.

Fra eiendommen er det ca. 900 meter til Skøyen barneskole, og det er kort sykkelavstand til Majorstuen skole. Nærområdet har også flere barnehager, blant annet Casinetto barnehage, Mads barnehage og Tørtberg Kanvas-barnehage.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av blokkbebyggelser og eneboliger.

Skoler og barnehager
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år)
Mads barnehage (1-5 år)
Casinetto barnehage (1-5 år)

Skøyen skole (1-7 kl.)
Majorstuen skole (1-10 kl.)
Uranienborg skole (1-10 kl.)

Hartvig Nissens skole
Oslo Handelsgymnasium

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra nabolagsprofilen, og tilhørigheten kan endres av Oslo kommune. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til Oslo kommune for oppdatert informasjon.

Oslo kommune benytter veiledende inntaksområder, og skoleplass kan også avhenge av kapasiteten ved den enkelte skole. Formuleringen over tar derfor høyde for dette.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2024. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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

Ja, ufaglært. Det ble lagt flis på flis på gulv på bad og toalettrom.

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. Hele sameiet har i år pusset opp fasaden på bygget. Front entreprenør, i regi av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Dette ordner styret med for hele sameiet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Det er vifte som må slås på før peis skal brukes.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Naboen under har informert om at det kan dryppe litt ved mye regn. Balkong er sameiets bygg, så dette er noe evt styret vil ta seg av om det skulle bli noe.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstrapporten vedlagt salgsoppgaven, oktober 2026.

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. Det skal ligge takstrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet i 3. etasje, adkomst via felles trappoppgang med calling anlegg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon er i betong, utvendig kledd med murstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 10
TG-2: 6
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Vinduer og dører:
Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Balkong, terrasse, platting:
Rekkverket er for lavt.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Det mangler ildfast plate/gulvbeskyttelse foran ildstedet.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Det mangler komfyrvakt og aquastopp.

Avløpsrør:
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Vannledninger:
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Varmtvannsbereder:
Felles varmtvann i bygget, underlagt sameiets ansvar.

Til informasjon:
Rekkverk på balkong ble målt til ca 86 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Skap og hyller i kjellerboder

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Hvitevarer
- Sonos høytalere
- Lamper

- Innredning i klesskap gang og soverom
- Sengegavl med lamper

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

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

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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.

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

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner, varmefolie i stue, kjøkken og gang, samt varmekabler i badegulvet. I stuen er det vedfyring i peis med innsats.

Varmtvann kommer fra fellesbereder i sameiet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk via sentralanlegg fra bad, toalettrom og vaskerom.

Sikringsskapet har jordfeilautomater fra 2014.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 113 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 844,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV/bredbånd, forretningsførsel, renhold, løpende vedlikehold, gartnertjenester, snømåking og fellesvaskeri.

Kommunale avgifter
Innkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Eiendomsskatt
Kr 426,- pr. 01.01.2026
Dette er et estimat av eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 839 654,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 358 616,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Madserud Boligsameie, orgnr. 971275332

Om sameiet
Madserud Boligsameie er registrert med organisasjonsnummer 971 275 332, og består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 491 i Oslo kommune.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Sameiet het tidligere Sameiet Jonsrudveien 1 A–F. I 2025 ble adressen endret til Arnstein Arnebergs vei 1 A–F, og navneendringen til Madserud Boligsameie ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.11.2025. Navneendringen ble registrert i Brønnøysundregistrene i desember 2025.

Sameiet har blant annet felles garasjeanlegg, vaskeri, opparbeidede uteområder og fellesarealer.

Felleskostnader
Felleskostnadene fordeles som hovedregel mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av vedtektene.

Sameiet har de siste årene gjennomført flere større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Enkelte av disse er finansiert gjennom ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

I forbindelse med oppussing av oppgangene i 2025 ble det innkrevd ekstra felleskostnader tilsvarende tre måneders ordinære fellesutgifter, samlet i underkant av kr. 800 000,-. Resterende del av prosjektkostnaden ble dekket over driftsbudsjettet.

I forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2026 ble det gjennomført en ekstraordinær kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Ifølge OBOS er kapitalinnkrevingen gjennomført og byggelånet innfridd.

Fasaderehabilitering i 2026
Finansieringen av fasaderehabiliteringen ble behandlet og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.11.2025. Det ble besluttet at prosjektet skulle finansieres gjennom ekstraordinære kapitalinnbetalinger fra seksjonseierne.

For å sikre nødvendig likviditet gjennom prosjektperioden, samt ha en buffer for eventuelle uforutsette kostnader, etablerte sameiet et byggelån i Nordea med en øvre ramme på kr 7,5 mill. Lånet skulle benyttes til løpende finansiering av rehabiliteringsarbeidene og deretter innfris gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne.

Ifølge oppdaterte megleropplysninger fra OBOS, datert 22.10.2026, er byggelånet nå innfridd og kapitalinnkrevingen gjennomført. Det er per samme dato ingen registrerte lån i sameiet.

Det anbefales å kontakte styret for oppdatert informasjon om fremdriften i rehabiliteringsprosjektet, herunder hvorvidt arbeidene er ferdigstilt og om det foreligger ytterligere kostnader eller planlagte tiltak.

Styrets arbeid i 2025 og inn i 2026
Styret har gjennom 2025 arbeidet med flere større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter, i tillegg til ordinær drift og forvaltning av sameiet.

Oppgangene fra garasjeanlegget og opp ble pusset opp i første halvdel av 2025. Arbeidene omfattet blant annet maling, nye dørhåndtak, navneskilt, ringeklokker, oppslagstavler, oppussing av postkasser og øvrige estetiske forbedringer. Samlet kostnad var ca. kr 1,15 mill.

Det ble etablert et nytt, trådløst og heldekkende brannalarmanlegg av typen Elotec Ajax. Anlegget omfatter både boligseksjonene og fellesarealene. Det ble også gjennomført tiltak for å forbedre rømningsmulighetene fra garasjeanlegget.

Sameiet fikk gjennomført en energikartlegging av OBOS Prosjekt. Kartleggingen hadde en kostnad på kr 300 000, som ble fullt ut dekket gjennom støtte fra Enova og Oslo kommune. Styret opplyser at kartleggingen avdekket få aktuelle og lønnsomme energitiltak.

Videre ble det gjennomført tiltak knyttet til garasjesikkerhet, porttelefonanlegg, balkonger og utvendige fellesarealer.

Sameiet har gjennomgått og reforhandlet flere av sine leverandøravtaler. I årsberetningen opplyses det at sameiet har 14 driftsavtaler.

Brannsikkerhet
I juni 2025 mottok sameiet en brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern. Rapporten avdekket flere mangler ved sameiets brannsikkerhet, herunder behov for et heldekkende brannalarmanlegg og forbedrede rømningsmuligheter fra garasjen.

Som følge av dette ble det i 2025 installert et trådløst, FG-godkjent brannalarmanlegg i kategori 2, med minst to varslere i hver leilighet og nærmere 50 varslere i fellesarealene.

Det ble også gjennomført endringer i låssystemet for å sikre rømning fra garasjen uten bruk av nøkkel.

Styret opplyser at øvrige anbefalinger fra den branntekniske tilstandsanalysen vil bli vurdert for eventuell senere oppfølging.

Vedlikehold og fremtidige planer
Sameiet har en vedlikeholdsplan som revideres jevnlig. Planen omfatter både gjennomførte tiltak og forventede vedlikeholdsbehov i kommende år.

I tillegg til fasaderehabiliteringen i 2026 fremgår blant annet følgende planlagte eller vurderte tiltak:

Balkonger: Det er avsatt kr 60 000 årlig i perioden 2026–2030 til eventuelle utbedringer av balkongdekker. Det er registrert forhold med vanngjennomtrengning og behov for utbedring av enkelte balkonger.

Stoppekraner: Det vurderes utskifting av eldre stoppekraner i D-bygget i 2027, med et estimert beløp på kr 40 000.

Uteområder: Styret vil vurdere behovet for oppgradering av interne veier, med eventuell tilbudsinnhenting i 2027 og mulig gjennomføring i 2028.

Tak: Taket ble rehabilitert i 2010 og inspisert i 2023. Ny kontroll er planlagt i 2028.

Elektriske hovedtavler: Vedlikeholdsplanen legger opp til utskifting av hovedtavler i bygningene i 2029, med et foreløpig kostnadsestimat på kr 800 000.

Vann- og avløpsrør: Tidligere anbefalt kamerakontroll av avløpsledninger er foreløpig utsatt etter innhentet faglig vurdering. Styret viser til at det fortsatt er flere år igjen av rørenes forventede levetid.

Tiltakene og kostnadsestimatene er hentet fra sameiets vedlikeholdsplan og kan bli endret som følge av nye vurderinger, prisutvikling eller vedtak.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et positivt årsresultat på kr. 212 406,-, mot kr. 820 512,- i 2024.

Sameiets opptjente egenkapital utgjorde kr. 1 328 094,- per 31.12.2025.

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet ingen langsiktig gjeld. Tidligere lån var nedbetalt.

Budsjettet for 2026 legger opp til samlede driftsinntekter på ca. kr. 10,21 mill. og driftskostnader på ca. kr. 9,87 mill., med et budsjettert positivt årsresultat på kr. 370 568,-.

Budsjettet for 2026 er vesentlig påvirket av den planlagte fasaderehabiliteringen. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 7 785 000,-, hvorav hoveddelen er knyttet til fasadeprosjektet.

På årsmøtet 25.03.2026 ble årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjent, og det ble vedtatt at årets resultat skulle overføres til egenkapitalen.

Vedtekter og husordensregler
Sameiet har egne husordensregler som regulerer blant annet støy, bruk av fellesarealer, parkering, grilling og avfallshåndtering.

Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende oppussingsarbeider kan gjennomføres på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og 16.00. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Grilling med trekull eller tennvæske er ikke tillatt. Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.

Tiltak som berører fellesarealer, utvendige bygningsdeler eller felles installasjoner, herunder montering av varmepumper, solskjerming, plattinger og lignende, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.

Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen bruksenhet i henhold til vedtektene, mens sameiet har ansvar for vedlikehold av bygningens fellesarealer og felles installasjoner.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret krever inn dugnadsgebyr på kr 500,- når seksjonseier ikke kan møte til dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for øvrige beboere. Husordensreglene fastsetter at hunder ikke skal luftes på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 62679921

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 001 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.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din

startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20. mai 1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Grunnforhold: Ansvarshavende må sende inn rapport om grunnforholdene.
- Helserådets merknader: Mangler påpekt av Helserådet 14. april 1986 må utbedres.
- Husnummerskilt: Husnummerskilt må plasseres mer synlig, som avtalt.
- Henvisningsskilt: Henvisningsskiltene i veikrysset må utformes som avtalt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for det underjordiske garasjeanlegget datert 14. februar 1990.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og privat intern adkomstvei.

Regulerings- og arealplaner
Regulering:
Eiendommen er regulert til bygeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S.2465, datert 30.05.1980.

Byggesaker i nærheten av eiendommen:
Madserud allé 30 - oppføring av enebolig med hybel
Saksnummer: 202508151

Jonsrudveien 7 - oppføring og riving av enebolig og etablering av brønnpark
Saksnummer: 202512387
Siste bevegelse: Siste dok. 12.10.2026

Hyllveien 6 - fasadeendring, utvidelse av garasje og terrasse, innvendig
ombygging, sammenslåing av tomannsbolig til enebolig
Saksnummer: 202507283
Siste bevegelse: Siste dok. 10.09.2026

Hyllveien 13 - 19 - Oppføring av fire leilighetsbygg med felles underjordisk garasje
- Felt B1 Madserud hage
Saksnummer: 202509166
Siste bevegelse: Siste dok. 13.11.2025

Hyllveien 3 - oppføring av underbygg med bodarealer
Saksnummer: 202504190
Siste bevegelse: Siste dok. 04.11.2025

Gustav Vigelands vei 13 B - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202509410
Siste bevegelse: Siste dok. 26.09.2025

Madserud allé 19 - fasadeendring, tilbygg bod
Saksnummer: 202515835
Siste bevegelse: Siste dok. 21.05.2026

Plansaker i nærheten av eiendommen:
Saksnr: 201414412
Saken gjelder: Områderegulering for Skøyen
Sakstype: Områderegulering
For fullstendig innsyn i byggesaker og plansaker, se oslo.kommune.no.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

21.04.1983 - Dokumentnr: 11039 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIOR. ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1983 - Dokumentnr: 11039 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/5052

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 54 SEKSJONER

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,59% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 156,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. begrenset til 3 stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-
Samarbeid skribent kr. 3 244,-

Samlet skal selger betale kr. 145 300,- 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 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

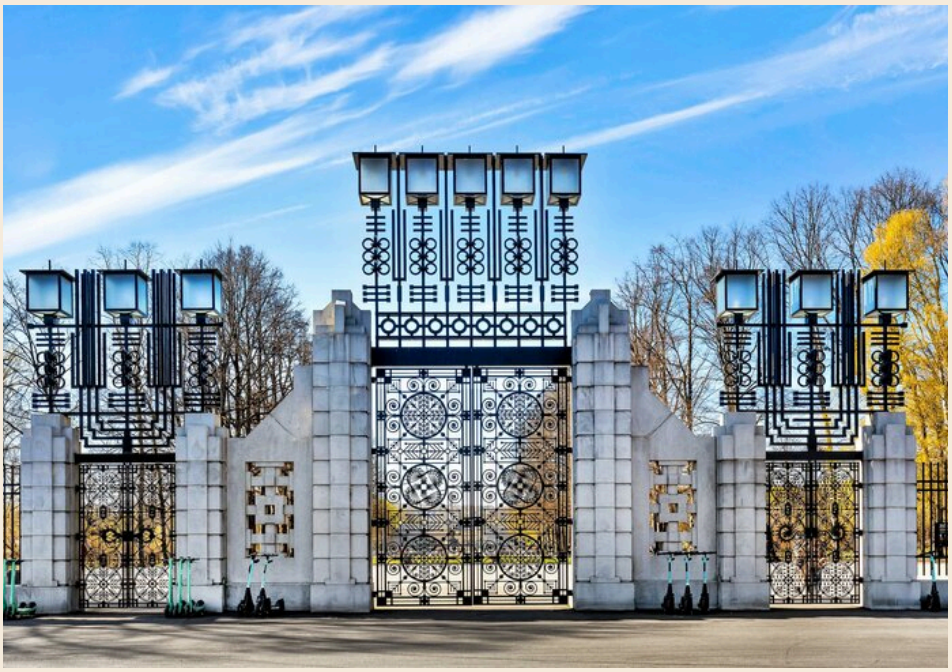
Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen











Arnstein Arnebergs vei 1B

Nabolaget Madserud - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	12 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	21 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 3.3 km

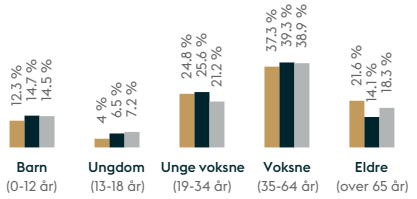
Offentlig transport

Frogner plass Linje 12	8 min 0.7 km
Frogner plass Linje 12N, 20	9 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.3 km

Barnehager

Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5... 42 barn	3 min 0.2 km
Mads barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madserud	1 024	539
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Oslo Tennisklubb	5 min
Monolitten kunstgressbane	6 min
SATS Sjølyst	13 min
EVO Sjølyst	13 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

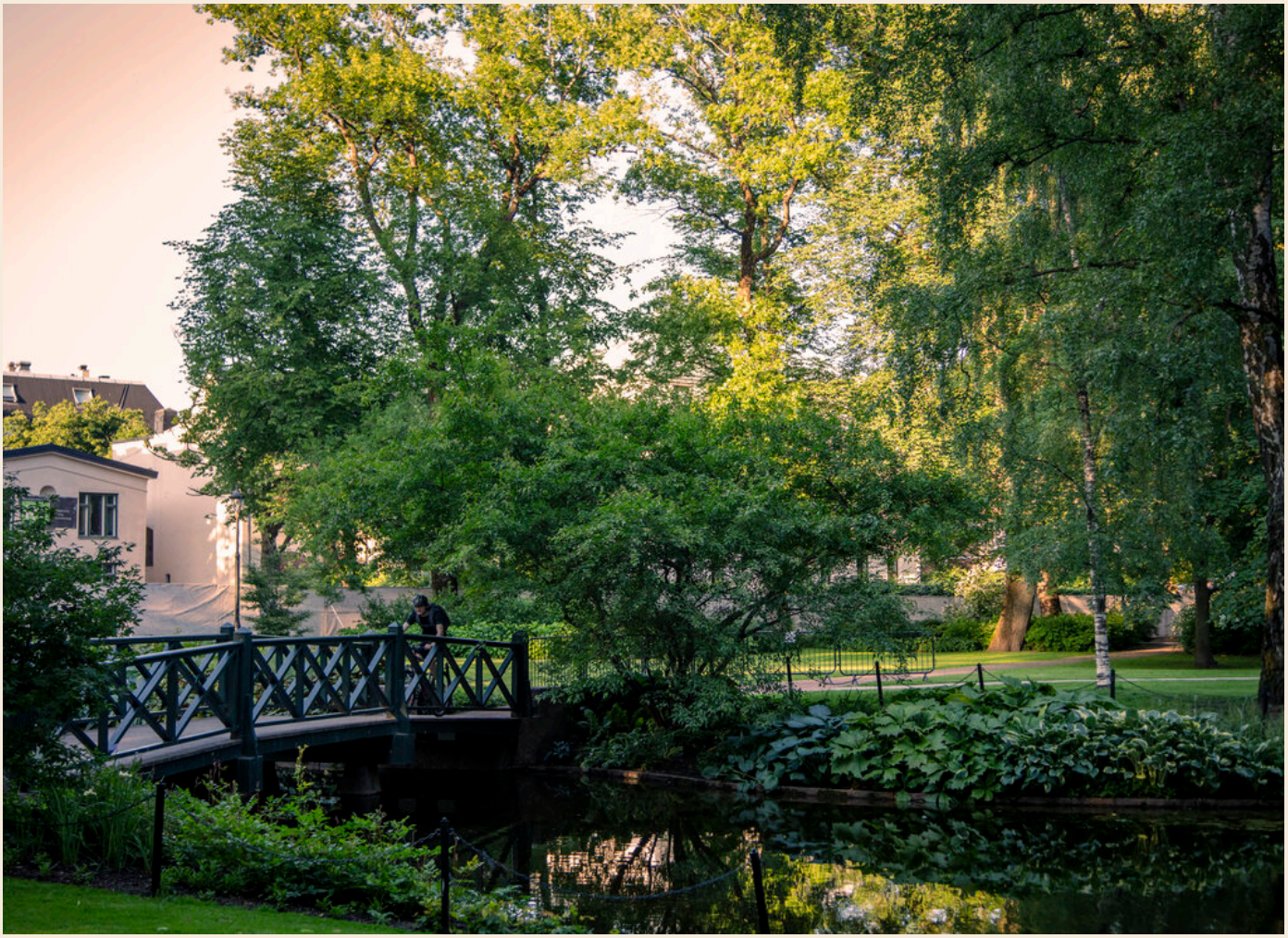


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



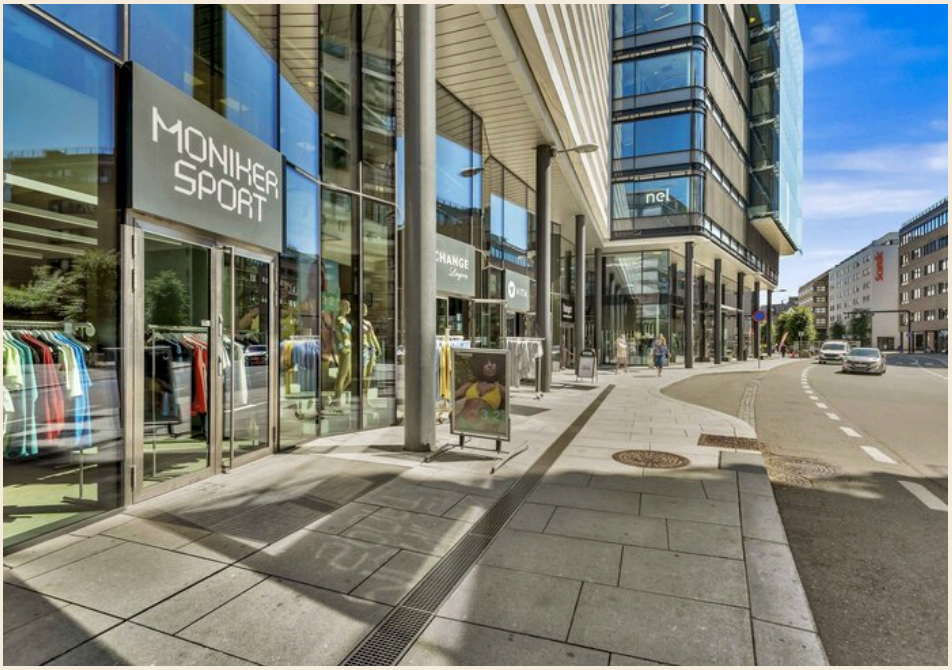


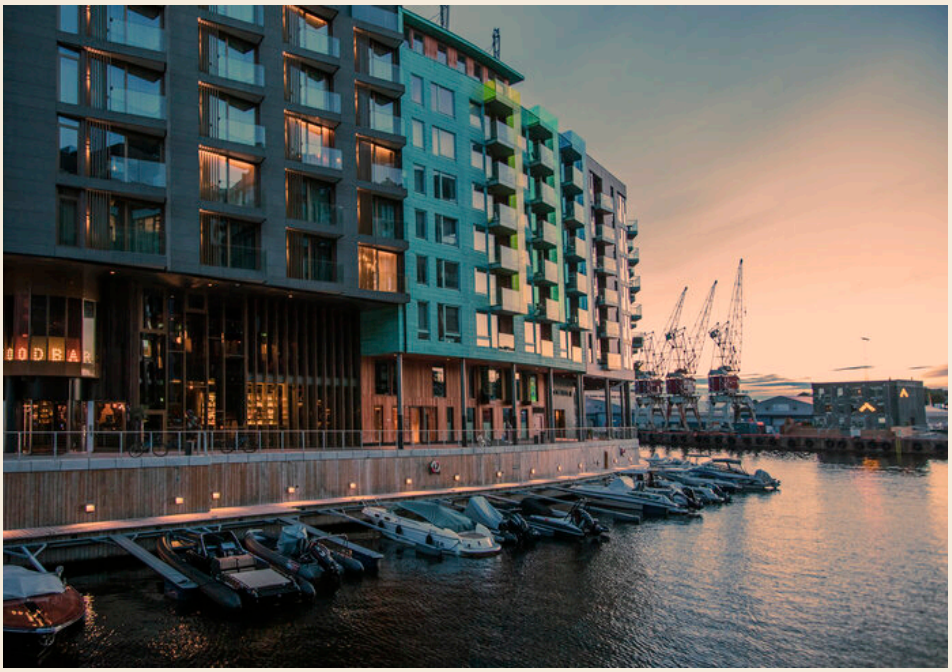









MONIKER
SPORT



Arnstein Arnebergs vei 1 B 0274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1984
BRA:	86 m^2
BRA-i:	79 m^2
Rapportdato:	22.10.2026 (Gyldig til 22.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	6	0	1

Supertakst

GNR: 3 BNR: 491 SNR: 36

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Arnstein Arnebergs vei 1 B
0274 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Kursoversikt må skrives og limes på innsiden av skapdøren. Pga av manglende dokumentasjon på alt av arbeid som har vært gjennomført i leiligheten etter 1999 anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- rekkverket er for lavt. (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- det mangler ildfast plate/gulvbeskyttelse foran ildstedet.
Kjøkken - Overflater og innredning	- det mangler komfyrvakt og aquastopp.
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	- felles varmtvann i bygget, underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**14.10.2026**	Rapportdato:	**22.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Tine Christensen Landgraff**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Arnstein Arnebergs vei 1 B, 0274 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **3**	Bruksnr: **491**	Festenr:
Seksjonsnr: **36**	Andelsnr:	Leilighetsnr: **H0303**	Byggeår: **1984**
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 3. etasje, adkomst via felles trappoppgang med calling anlegg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon er i betong, utvendig kledd med murstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Det ble lagt frem dokumentasjon på at det ble montert nytt kjøkken og nytt gulv i alle rom.	Ja
2025	Det ble lagt nye gulvfliser over de opprinnelige gulvflisene på bad/vaskerom og på WC-rom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**79**	**79** Entre/gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**7**	**0**	**7** 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**79**	**7**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Det følger med to kjellerboder, begge merket med "306" på henholdsvis ca. 3,5 m2 og ca. 3,6 m2 . Syd-vestvendt balkong med tilgang fra stuen, på ca. 10 m2. Felles vaskeri i kjelleren. Det følger med en biloppstillingsplass i kjelleren, ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret. Beboerparkering er i sone 2310, ytre by, koster årlig kr 0 for alle typer kjøretøy https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong ble målt til ca 86 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører er med malte dørblader.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og balkongdør er utført med isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert med sikkerhetslås, mens innvendige dører har malte dørblader.
Isolerglassrutene er fra byggeåret og eldre enn 35 år, noe som gir forhøyet risiko for punktering og redusert funksjon. På grunn av glassenes alder og usikker fremtidig funksjon settes tilstandsgrad 2. Det må påregnes utskifting av enkeltruter og vedlikehold av overflater og tetningslister over tid.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er etablert en syd-vestvendt balkong i betong med tilgang fra stuen. Balkongen er på ca. 10,4 m2, og det er installert strøm. Epoxy på betonggulv, malt betong brystning. Det er installert markise, men eieren opplyser at at den er defekt.

Registrerte avvik

- rekkverket er for lavt.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en sydvestvendt balkong i betong på cirka 10,5 m² med tilgang fra stuen. Balkongen har epoxybelegg på betonggulvet, malt betong som brystning samt installert strøm og markise, hvor markisen ifølge eier er defekt. Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm, noe som gir redusert fallsikring. Selv om oppgradering ikke er påkrevd med tanke på byggeåret, anbefales det å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv for å øke sikkerheten. Ettersom balkongen tilhører et sameie/borettslag, bør muligheten for utbedring avklares med dette.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2



Plassbygd peis i stuen.

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Plassbygd peis i stuen. Ildfast plate mangler på gulvet foran ildstedet.

Registrerte avvik

- Det mangler ildfast plate/gulvbeskyttelse foran ildstedet.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en plassbygd peis i stuen tilknyttet elementpipe. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Ildstedet ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det mangler ildfast plate/gulvbeskyttelse foran ildstedet, noe som gir økt risiko for antennelse og brannspredning ved gnister og glør fra ildstedet. Montering av forskriftsmessig gulvplate foran peisen anbefales.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2014
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Registrerte avvik

- det mangler komfyrvakt og aquastopp.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen med over- og underskap er fra Sigdal med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat, antatt montert av fagfolk i 2014. Oppvaskkummen er nedfelt i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom, og det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Overflatene består av parkett på gulv og malte flater på vegg og himling, med belysning under overskap. Det er ikke registrert komfyrvakt eller aquastopp. Slike sikkerhetstiltak anbefales montert, da manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir økt risiko for brann- og vannskade.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ukjent om det er foretatt endringer av ventilasjonsløsningen etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.6 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2025

Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Det er etablert gulvmontert klosett og servantskap med nedfelt servant. Veggskap med speildør og lys over. Flislagt gulv og vegger. Malt himling. I 2025 ble det lagt flis på flis på gulv.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-1**

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert klosett og servantskap med nedfelt servant, samt veggskap med speildør og lys over. Gulv og vegger er flislagte, og himlingen er malt. I 2025 ble det lagt flis på flis på gulvet, utført ved egeninnsats. Det er ikke registrert avvik på innredningen ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Årlig**
Hvem har utført arbeidet?	**Felles avtrekk i bygget.**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Toalettrommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet felles avtrekksanlegg i bygget, med årlig vedlikehold. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det ble lagt nytt gulv i 2014.
Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Stue – ca. 4 mm
Soverom 1 – ca. 3 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet består av betongdekke. Det ble lagt nytt gulv i 2014, ifølge opplysninger utført av fagfolk. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser en høydeforskjell på ca. 4 mm i stue og ca. 3 mm på soverom 1. Målte avvik ligger innenfor normale toleranser, og det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.8 Avløpsrør TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Deler av avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av avløpsledningene ble skiftet av fagfolk i 2014 i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. De øvrige avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Ved avløpsrør av denne alderen må det påregnes utskifting innen overskuelig fremtid, og det kan oppstå lekkasjer eller redusert funksjon dersom rørene ikke utbedres.

6.9 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Deler av vannrørene ble skiftet til rørirør system, kobberrør fra byggeår på kjøkkenet..

Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vegg på bad/vaskerom.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

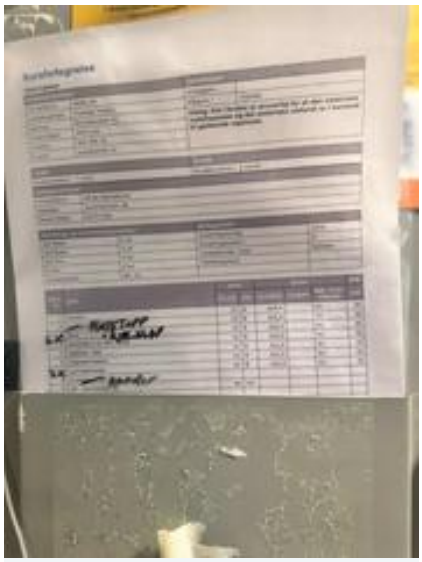
Oppsummering **TG-2**

Boligens vannledninger består av kobberrør fra byggeåret på kjøkkenet samt plast (rør-i-rør) som ble installert av fagfolk i 2014. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Deler av anlegget, herunder kobberrørene fra byggeåret, har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder. Det må påregnes at eldre rør vil kunne få behov for utskifting, og det anbefales å følge med på utviklingen for å redusere risikoen for lekkasje og følgeskader.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt på tilgjengelige deler. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke mulig å fremskaffe samsvarserklæringer på alt elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Nåværende eier har samsvarserklæringer for arbeid utført i egen eiertid. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, kabelinnføringer fremsto tette, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og en kontroll av autorisert elektriker anbefales for å avdekke eventuelle skjulte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kursoversikt må skrives og limes på innsiden av skapdøren. Pga av manglende dokumentasjon på alt av arbeid som har vært gjennomført i leiligheten etter 1999 anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og via luftventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet, WC-rom og bad/vaskerom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og luftventiler i yttervegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken, wc-rom og bad/vaskerom. Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Det er foretatt renovering av våtrommet, trolig i 2014 samtidig med den generelle oppgraderingen av leiligheten, men dette kan ikke dokumenteres. I 2025 la eieren nye fliser over de gamle gulvflisene.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

På gulv ble det lagt flis-på-flis i 2025.

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Oppsummering overflater	TG-1

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. På gulvet er det lagt flis-på-flis i 2025. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet. Overflatene fremstod uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.

Fallforhold

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser tilstrekkelig med fall og ved bruk av dusjen ble det registrert at bruksvannet ledes til sluk.

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser tilstrekkelig fall, og ved bruk av dusjen ble det registrert at bruksvannet ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Støpejern**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i støpejern. Det er ikke registrert tegn til avvik ved tettesjiktet eller sluket på befaringstidspunktet. Alder og konstruksjon tilsier at løsningene fungerer etter hensikten.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet har felles mekanisk avtrekksventilasjon. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsonen. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet ble det ikke registrert skadelig fukt i det kontrollerte punktet. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder det aktuelle området for hulltaking og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tine Ch Landgraff	9578-5998-4-1379103	2026-10-25 21:16:25

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
25. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0239/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnstein Arnebergs vei 1B, 0274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Tine Christensen Landgraff

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Det ble lagt flis på flis på gulv på bad og toalettrom

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

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

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: Hele sameiet har i år pusset opp fasaden på bygget. Front entreprenør, i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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: Dette ordner styret med for hele sameiet

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er vifte som må slås på før peis skal brukes

---

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?

Ja

Beskriv: Naboen under har informert om at det kan dryppe litt ved mye regn. Balkong er sameiets bygg, så dette er noe evt styret vil ta seg av om det skulle bli noe.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapporten vedlagt salgsoppgaven, oktober 2026

---

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? Det skal ligge takstrapport vedlagt i salgsoppgaven

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0239/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tine Ch Landgraff	**2026-10-25**

Identifikasjon

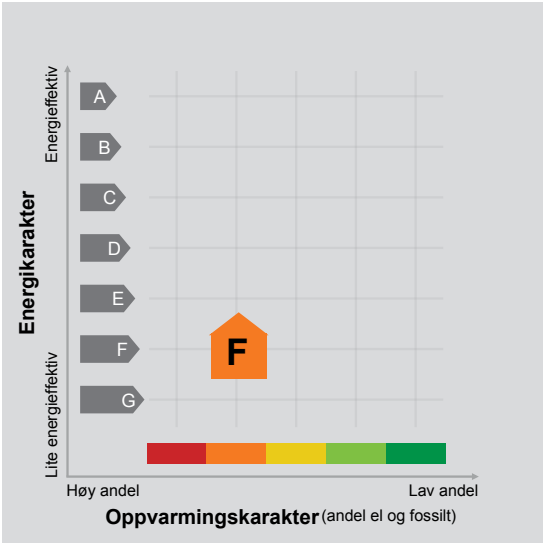
bankID Tine Ch Landgraff

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jonsrudveien 1B
Postnummer	0274
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	491
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80923325
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	220a57cf-7246-4a80-b084-87a44850b958
Dato	21.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 12 113 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 113 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Thea Johanne Holthe
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0239/26 . Vår ref.: 5535-1-36 Dato: 22.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Madserud Boligsameie
Organisasjonsnr:	971275332
Seksjonseier:	Landgraff, Tine Christensen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Arnstein Arnebergsvei 1 B, 0274 OSLO
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	3
Bnr.	491

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 62679921.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- 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.

Det følger bruksrett til en garasje med hver boligseksjon (tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen). De store leilighetene har tinglyst bruksrett til to garasjeplasser.
Det skal gjennomføres rehabilitering av teglsteinsfasadene i sameiet. Se vedtak om finansiering som ble fattet i protokollen fra ekstraordinært årsmøte 2025. Innkalling og protokoll inneholder også nødvendig informasjon om prosjektet. Ifølge styret er kontraktsum for rehabiliteringen er ca. kr 6 500 000. Finansieringen er besluttet basert på kontant innbetaling fra sameierne. Dette er vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 2025. For å sikre nødvendig likviditet gjennom prosjektperioden, samt ha en buffer for eventuelle uforutsette kostnader, har styret ordnet byggelån med en øvre ramme på kr 7 500 000. Lånet vil bli utbetalt i omtrent månedelige rater av Nordea til sameiet, for å dekke kostnader under prosjektet. Under denne perioden bes megler informere selger og kjøper om at det vil bli foretatt en kapitalinnkalling, for å innfri byggelånet. Lånet er ikke fordelt på eierne, og skal altså innfris med kapitalinnkalling islutten av spetember. Oppdatering: Lånet er innfridd og kapitalinnkalling er gjennomført. Kontakt styret for mer info og fremdrift. Styret krever inn dugnadsgebyr på kr 500,- når seksjonseier ikke kan møte til dugnad. Nøkler kan bestilles hos OBOS eierskifte@obos.no. For bestilling må antall nøkler, nøkkelnummer og mobilnummer oppgis ved bestilling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 844,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 844,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 012,-
Fradragsberettigede kostnader:	33,-
Annen formue:	25 210,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

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/Reidar Olsen, e-post: madserud@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

Møtedato: 24.11.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Madserudhjemmet, Madserud allé 35, Oslo

Til stede: 31 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Reidar Olsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Øistein Løvstad Egeberg foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Vedtektsendring av sameiets navn**
   Saksfremstilling:
   Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

   Forslag til vedtak:
   Vedtektenes punkt 1-1 endres til følgende: 1-1 Navn og opprettelse
   «Sameiets navn er Madserud Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.04.1983.»

   Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

6. **Nytt vedtektspunkt knyttet til brannvarslingsanlegg –**
   Sameiers plikt til å kople seg til sameiets felles brannvarslingsanlegg
   Saksfremstilling:
   Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår nytt vedtekts punkt 5-1 (12) til følgende:
«Den enkelte sameier har plikt til å kople sin eierseksjon til sameiets felles brannvarslingsanlegg. Detektorene i eierseksjonen er eiers eiendom".

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

7. Finansiering av rehabiliteringen av sameiets fasade
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Oppsummering og anbefaling:
• Etter en samlet vurdering vil styret anbefale at sameiermøtet beslutter at man foretar en ekstraordinær innbetaling av de samlede påløpte kostnadene fordelt etter sameiebrøken slik som beskrevet under Alternativ 3. Dette er det klart økonomisk beste alternativet både for den enkelte sameier og sameiet som helhet. Innkallingen av kapital skjer når prosjektet er avsluttet etter en byggeperiode som er estimert til 24 uker med oppstart februar/mars 2026. Styret vil anbefale at det tas opp et byggelån inntil prosjektet er ferdigstilt.

• Dersom sameiermøte beslutter at Alternativ 3 ikke skal gjennomføres vil en administrasjonsavtale på felleslån (IN) dvs. Alternativ 2 være det nest beste alternativet. Ved Alternativ 2 må det en vedtektsendring til. En slik vedtektsendring kan ikke foretas før det er søkt om lån og betingelsene for lånet er godkjent av OBOS. En vedtektsendring kan derfor ikke behandles på dette ekstraordinære årsmøtet dersom Alternativ 2 velges.. Et nytt ekstraordinært årsmøte er derfor nødvendig.

• Alternativ 1 er etter styrets oppfatning ikke aktuelt

Forslag til vedtak 1:
Styrets primære forslag: Sameiet kaller inn kapital fra den enkelte sameier i henhold til Alternativ 3.

Man gikk til skriftlig avstemming, som ga 38 stemmer for og 2 stemmer imot.

Vedtak: Vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets sekundære forslag: Sameiermøte gis styret fullmakt i henhold til Alternativ 2 til å foreta de nødvendige søknader knyttet til finansiering og administrasjonsavtale på felleslån (IN- ordning med individuell nedbetaling).

Forslaget utgår, da forslag til vedtak 1 ble vedtatt.

Vedtak: Utgår.

Møtet ble hevet kl. 19.10. Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Øistein Løvstad Egeberg /s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2026 for MADSERUD BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971275332
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Madserud sykehjem.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Kine S. Arnestad fra OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 avkrysset fremmøteliste 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 Kine Arnestad foreslått. Som protokollvitne ble Øistein Løvstad Egeberg 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 til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

2023, 2024 og 2025 har vært tre år med uvanlig mange oppgaver for styret, jfr. rapport om styrets arbeid i innkalling til årsmøtene.

Ut over vanlig drift var innsatsområdet i 2023 reduksjon av driftsutgifter for å styrke økonomien, mens 2024 og 2025 har vært preget av investering i oppgradering og oppussing.

I 2025 har det også vært et omfattende arbeid knyttet til å forberede utbedring av fasadene i 2026; fra oppdagelse av svakhetene i februar til inngått kontrakt med entreprenør i november. 2025 har ikke bare krevd uvanlig mange timer, men også betydelig kompetanse for å lande valg av løsninger og firma, som både skal være økonomiske og kvalitativt gode. Rent økonomisk handler det om millionbeløp i besparelser, knyttet til brannvarslingsanlegg, kommende re-fuging av fasadene og div refusjoner.

Styret mener det er rimelig med en justering av styrehonoraret. Godtgjørelsen ble sist justert for 2023. Vi ligger under snittet i statistikken OBOS har for styregodtgjørelse, og vi er kjent med at nyere sameier i nærheten på samme størrelse som oss har omtrent det dobbelte i styrehonorar.

Styret mener arbeidsmengde og resultater i 2025 har vært såpass uvanlig at det for 2025 også bør vurderes å gi styret en ekstra godtgjørelse.

Styret fremmer forslag om at:

- Styrets honorar økes med 10 000 kr til 120 000 kr.
- Styret honoreres med en engangsgodtgjørelse på kr 30 000 som skal inkluderes i totalt styrehonorar

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 150 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Olsen

Følgende stilte til valg:
Reidar Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Krog

Følgende stilte til valg:
Morten Krog

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Åsrud

Følgende stilte til valg:
Øivind Åsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Hammerø
Arvid Stokke
Tor-Jørgen Thoresen

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Hammerø
Arvid Stokke
Tor-Jørgen Thoresen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Harberg
Claude Roland Olsen

Følgende stilte til valg:
Terje Harberg
Claude Roland Olsen

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Øistein Løvstad Egeberg /s/
protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5535
MADSERUD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MADSERUD BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Madserud sykehjem.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MADSERUD 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

Kine Arnestad v/OBOS 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 Kine Arnestad foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Informasjon til årsrapporten.pdf
2. 5535 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 5535 Madserud Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2023, 2024 og 2025 har vært tre år med uvanlig mange oppgaver for styret, jfr. rapport om styrets arbeid i innkalling til årsmøtene.

Ut over vanlig drift var innsatsområdet i 2023 reduksjon av driftsutgifter for å styrke økonomien, mens 2024 og 2025 har vært preget av investering i oppgradering og oppussing.

I 2025 har det også vært et omfattende arbeid knyttet til å forberede utbedring av fasadene i 2026; fra oppdagelse av svakhetene i februar til inngått kontrakt med entreprenør i november. 2025 har ikke bare krevd uvanlig mange timer, men også betydelig kompetanse for å lande valg av løsninger og firma, som både skal

være økonomiske og kvalitativt gode. Rent økonomisk handler det om millionbeløp i besparelser, knyttet til brannvarslingsanlegg, kommende re-fuging av fasadene og div refusjoner.

Styret mener det er rimelig med en justering av styrehonoraret. Godtgjørelsen ble sist justert for 2023. Vi ligger under snittet i statistikken OBOS har for styregodtgjørelse, og vi er kjent med at nyere sameier i nærheten på samme størrelse som oss har omtrent det dobbelte i styrehonorar.

Styret mener arbeidsmengde og resultater i 2025 har vært såpass uvanlig at det for 2025 også bør vurderes å gi styret en ekstra godtgjørelse.

Styret fremmer forslag om at:

- Styrets honorar økes med 10 000 kr til 120 000 kr.
- Styret honoreres med en engangsgodtgjørelse på kr 30 000 som skal inkluderes i totalt styrehonorar

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Reidar Olsen

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

- Morten Krog

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

- Øivind Åsrud

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

- Arvid Stokke
- Elisabeth Hammerø
- Tor-Jørgen Thoresen

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

- Claude Roland Olsen
- Terje Harberg

Styrets arbeid i 2025

Styret avholder månedlige møter der medlemmer og varamedlemmer drøfter dagsorden og der oppgaver fordeles. Det er en omfattende aktivitet gjennom året knyttet til driften av sameiet, prosjekter, spørsmål fra sameierne og samhandling med våre avtalepartnere mfl.

Selv om det har vært omfattende aktivitet både i 2023 og 2024, så var 2025 usedvanlig arbeidskrevende.

Mye av styrets arbeid foregår i Obos sin forvaltningsløsning Styrerommet. Det kommer inn et stort antall meldinger til vår e-postadresse

«madserud@styrerommet.no». I 2025 kom det inn 970 meldinger og det gikk ut 870. Dette er bortimot 50% mer enn vanlig og er også et uttrykk for aktiviteten dette året.

Vibbo

Vibbo er svært nyttig. Nettsiden gjør det enklere å kommunisere med sameierne. Styret la ut 86 innlegg på Nyheter og sameierne ga en rekke kommentarer til disse. Sameierne brukte også Meldinger til styret om forhold de var opptatt av.

Temasidene er et godt og effektivt hjelpemiddel for den enkelte for å finne svar på praktiske spørsmål. Styret forsøker å holde temasidene oppdaterte. Når enkelte handler uten å ha orientert seg om retningslinjene som er fastlagt her, så gir det ofte merarbeid for styret og i enkelte tilfeller også uheldige valg for sameieren.

Årsmøtene

Årsmøtet ble avholdt 1.04.2025. 29 stemmeberettigede var representert.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 24.11. 2025. 40 stemmeberettigede var representert. Hovedsaken her var finansieringsmåten for arbeidet med rehabilitering av fasadene som skal gjennomføres i 2026.

Dugnadene

Dugnadene ble gjennomført på en god måte vår og høst. Oppmøte var i underkant av 30 personer som representerer omlag halvparten av leilighetene. I det ligger det en utfordring

og oppfordring til at flere deltar. Nytten er stor både oppgavemessig og miljømessig; det gjør noe med bomiljøet at vi jobber sammen og deretter lar praten gå med tradisjonell servering. Det er både hyggelig og viktig at vi har kjennskap til hverandre.

Uteområdet

Barlindhekkene som ble etablert i 2022 og 2023 vokser seg til, og eiendommen fremstår nå som langt mer ryddig enn med de tidligere forvokste furuhekkene. Gårdreform har ansvaret for klipping.

Det er ønskelig at hekkene på fellesområdet foran leilighetene i det indre området har en noenlunde jevn høyde og utforming. Den enkelte sameier har ansvar for dette.

De interne veiene har vært utsatt for mye slitasje de siste årene, ikke minst pga. mye varelevering. Skiltingen vår respekteres bare til en viss grad. Dette er tatt opp både med Oda og Meny. Begge har nå instruert sine ansatte om ikke å kjøre inn på området. Det hjelper.

På høstdugnaden ble vegetasjon som vokste nærmere enn en halv meter fra vegg fjernet av hensyn til fasaderehabiliteringen som kommer i 2026.

Adresseendring og nytt navn på sameiet

Ut fra det faktum at vår eiendom ikke har atkomst til Jonsrudveien, tok styret kontakt med kommunen om hva som ville være rett adresse iht. Matrikkelforskriften. Etter en prosess med ulike meninger i sameiet, endret Plan- og bygningsetaten som adressemyndighet adressen fra Jonsrudveien 1 A-F til Arnstein Arnebergsvei 1 A-F.

Med ny adresse var det ikke lenger hensiktsmessig at sameiet het Sameiet Jonsrudveien 1 A-F. Det ble derfor gjennomført en prosess med innspill til nytt navn som endte med et flertall for «Madserud Boligsameie». Sameiets navn står i vedtektene. Vedtektsendringen med nytt navn ble enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.11.25. Endringen ble registrert i Brønnøysundregistrene i desember.

Innvendig oppussing

Det ble i 2024 inngått avtale med Alfa Malermesterfirma AS om maling av oppgangene fra garasjen og opp i 2025. Samme firma sto for utvendig maling våren 2024, og vi var meget fornøyde med både pris og kvalitet på arbeidet.

Styleit interiørarkitekter ga råd om valg av farger mm. Fargealternativer ble presentert i forbindelse med høstdugnaden 2024.

En rekke endringer ble gjort som ledd i oppussingen; nye dørhåndtak, navneskilt, ringeklokker, oppslagstavler, oppussing av postkassene, foliering av sikringsskapene og bilder i inngangspartiene; alle med motiver fra Vigelandsparken.

Det ble vektlagt å få til et enhetlig preg ved utskifting av navneskilt på postkasser og dørene, felles motiver på bildene og samme farge på dørene til leilighetene og de øvrige dørene i oppgangene.

Arbeidene ble gjennomført i første halvdel av 2025. Kostnadene ble 1 150 000 kr. Prosjektet ble finansiert ved innkalling av tre måneders ekstra fellesutgift, snaue 800 000 kr, og det resterende fra driftsbudsjettet.

Brannvern og heldekkende alarmanlegg.

Brann er den absolutt alvorligste risikoen i sameiet.

Som omtalt under styrets arbeid i årsmøtedokumentene for 2023 og 2024 ble det montert en rekke brannvarslere og brannslukningsapparater i fellesområdene, rømningsveier ble merket, og det ble inngått avtale med Norsk Brannvern om jevnlige inspeksjoner i fellesområdene og i leilighetene.

Så viste det seg at dette ikke var nok i forhold til det regelverket som gjelder for brannsikkerhet. Styret bestilte derfor en «Brannteknisk tilstandsanalyse» i regi av Norsk Brannvern.

Rapporten forelå 20.06.25. Den avdekket en rekke, til dels alvorlige mangler ved sameiets brannvern, jfr. Vibbosak 26.06.

De to viktigste manglene, som også styret prioriterte å gjøre noe med i 2025:

1. Sameiet skal ha et brannalarmanlegg i kategori 2. Dette betyr et seriekoblet anlegg som dekker samtlige leiligheter og fellesareal som oppganger, kjellere, vaskerom og garasje.

Etter omfattende sonderinger i markedet falt valget på et trådløst alarmsystem av typen Elotec Ajax, jfr. Vibbosak 1.09. Brannvarslingsanlegget tilfredsstiller myndighetenes krav i henhold til byggeforskriften av 1985 og anbefalingen i rapporten fra Norsk Brannvern. Anlegget er forsikringsgodkjent (FG-godkjent). Dette er et trådløst anlegg som får de beste anbefalinger.

Fjell Elektrikeren AS ble valgt blant de tre tilbyderne. De installerte minst to varslere i hver leilighet og bortimot 50 varslere i fellesområdene. Kostnaden var 3000 kr pr leilighet og drøye 200 000 kr for fellesanlegget.

Etablering av et helhetlig brannalarmanlegg ga oss også en mindre reduksjon i forsikringspremien hos Gjensidige.

2. Det er krav om flere rømningsveier ut fra garasje. Rømning skal kunne skje uten bruk av nøkkel fra garasjesiden.

Låssystemet ble endret slik at en kommer inn i neste branncelle uten nøkkel, jfr Vibbosak 6.11. Kostnad ca 50 000 kr.

Øvrige anbefalinger vil vurderes for evt oppfølging senere.

Energikartlegging

Det vil komme krav om energikartlegging for alle sameier og borettslag som følge av EUs direktiv for energieffektivisering.

Styret søkte om støtte til å gjennomføre dette fra både Enova og Oslo kommune. Fordi vi var tidlig ute, fikk vi full dekning av kostnaden på 300 000 kr med 50% fra hver. Styret engasjerte OBOS-Prosjekt til å gjennomføre kartleggingen.

Sluttrapporten mottok vi i april, jfr Vibbosak 20.05. Det er ikke mange aktuelle og lønnsomme tiltak. Den mest relevante anbefalingen for sameiet er smart strømstyring til varmtvannsberedere. Det er et mindre tiltak med liten effekt som vi heller ikke har gjennomført. Rapporten var således av begrenset verdi for oss, men nå tilfredsstiller sameiet i alle fall kravet til slik vurdering.

Et forhold ønsker styret å trekke frem: Med dagens energipriser er det ikke lønnsomhet i å skifte ut vinduer. Det tydeliggjør hvor viktig det er med et godt ytre og indre vedlikehold, jfr. maling i 2024 og jevnlig oppmerksomhet på justering av funksjonsproblemer.

Garasje

En natt i april brøt to menn seg inn i garasjen, og to sykler ble stjålet. Det var døra i garasjeporten som ble brutt opp.

Døra ble senere forsterket med et stålbeslag som gjør det vanskelig/umulig å dirke/brekke den opp. Denne forbedringen er ekstra viktig nå som lås på dørene fra garasjen mot neste branncelle, første del av oppgangene er fjernet; jfr avsnitt om brannsikkerhet. Videoovervåkingen vår er ikke god nok til å kunne identifisere de maskerte personene.

Ny antenne ble montert på fjernkontrollsystemet til garasjeporten for å sikre at porten kan åpnes fra toppen av nedkjøringen. Det er viktig om vinteren da nedkjøringen kan være glatt ved snøfall. Det medførte at fjernkontrollene måtte omprogrammeres og at noen gamle fjernkontroller måtte skiftes ut.

Dørtelefonsystemer

Våre dørtelefonsystemer vil gradvis måtte skiftes ut pga. alder og virkningsgrad. Det første som sluttet å virke var i F-oppgangen i 2021. I 2025 var det behov for å etablere nytt anlegg i E-oppgangen. Systemet heter Bticino. Porttelefon Service AS er installatør. Kostnad 65 000 kr.

Balkonger

Oppsprukket dekke nødvendiggjorde legging av nytt belegg på en balkong i D-bygget

Det er vurdert at to balkonger i C-bygget trolig bør utbedres i 2026 fordi det trekker vann gjennom gulvet. Det gir avflassing av maling og avskalling av betong og fare for at armeringen svekkes.

Diverse

Det skjer jevnlig utskiftinger og reparasjoner som krever elektriker og rørlegger. Vi benytter henholdsvis Km Elektro og Christiania Rørleggerbedrift til dette. Disse kjenner bygningene godt og leverer bra.

Ellers dukker det stadig opp behov for ulike tiltak der vi stort sett bruker våre avtalepartnere.

Avvikling av gamle ladebokser

I sammenheng med sammenslåingen mellom Aneo Mobility AS og Movel AS er det blitt etablert nye automatiserte faktureringsrutiner for å sikre effektiv og korrekt fakturering.

Som en følge av dette varslet Aneo Mobility AS om at fakturering basert på manuell avlesning og fakturering av sameiets gamle ladebokser vil bli avviklet. Styret måtte derfor beslutte at de gamle ladeboksene må erstattes av nye ladebokser av samme typen som brukes i dag (Ensto ladere).

Sameiet ble gitt frist til 1.04.26 med å få dette på plass, jfr Vibbosak 11.12.

Refuging av fasadene

I forbindelse med en befaring vi hadde med OBOS Prosjekt i slutten av februar, ble vi oppmerksomme på at fugene i teglstensfasadene er i til dels meget dårlig forfatning.

For å få en faglig sjekk på vurderingen engasjerte vi den fremste eksperten i SINTEF. Vurderingen var at skadene er såpass alvorlige at vi snarest bør foreta utbedring for å unngå forverring, og at vi bør refuge alt når vi først er i gang. Styret kontaktet ytterligere to fagpersoner for å trippel sjekke en såpass alvorlig konklusjon. Det er redegjort for prosjektet i både årsmøte og ekstraordinært årsmøte, samt gjennom en rekke Vibbo nyheter.

Styret engasjerte Multiconsult til å bistå oss i prosessen med å utarbeide anbudsdokumenter, vurdere anbud og til å følge opp prosjektet i anleggsfasen. De har solid erfaring fra slikt arbeid.

Fire velrennomerte firmaer ble invitert til å konkurrere om jobben. De mottok anbudsdokumentene i september.

Tilbudet fra Front Entreprenør AS ble vurdert som det klart beste av de fire tilbudene som ble levert, og en kontrakt ble inngått med dem. De har tilbudt å utføre det ganske detaljert beskrevne oppdraget for 6,5 mill kr, et beløp som var vesentlig lavere enn øvrige tilbydere.

Selv om det er en usikkerhet knyttet til hvor mange teglstein som må skiftes pga. sprekk og frostskader, samt andre forhold som alltid vil dukke opp, så vil det bare i begrenset grad endre kostnaden. Det kommer kostnader knyttet til oppfølging fra Multiconsult i byggeperioden, byggelånsrenter, samt forhold som vanskelig kan forutses og beskrives i anbudsdokumentene. Styret antar at den samlede kostnaden vil bli omlag 7,5 mill kr Anleggsperioden er februar - august 2026.

Avtaler

I 2025 sa vi opp avtalen med Norsk Brannvern om kontroll av brannvarslere og slukkingsapparater og etablerte samtidig en ny avtale med Fjell Elektrikeren om service på brannvarslingsanlegget. Gjensidige ga oss en liten reduksjon i premien pga. brannvarslingsanlegget. Sameiet gikk over til Norgespris hos Gudbrandsdal Energi.

Sameiet har nå 14 driftsavtaler. Det er bare avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning og Bygg&EnergiSystemer som ikke er ny eller reforhandlet i perioden 2023-2025. Oversikt over driftsavtalene:

OBOS Eiendomsforvaltning

Gjensidige Forsikring

Gudbrandsdal Energi

Telia Norge

Gårdreform Snø&Grønt

COOR Service Management

Rene Trapper

Leko Matter

Portspesialisten (fjernkontrollsystemet)

Bygg&EnergisySystemer (garasjeport)

Aneo Mobility (laderne)

Fjell Elektrikeren/Elotek (brannvarslingsanlegget)

Everlite (røyklukene)

Pro Tech (videoovervåkning)

Fremtidige planer

Vedlikeholdsplanen revideres jevnlig og skal gi et bilde av hva styret oppfatter som nødvendig og ønskelig. Denne danner grunnlag for drøfting i styret, og diskusjon og informasjon til sameierne. Planen gir oversikt over tiltak og økonomi.

Delområde	Beskrivelse	Tiltak	2026	2027	2028	2029	2030
Vegger og fasader	Fugene smuldrer opp på fasadene og mange stein er frostskadet.	Fasadene re-fuges i 2026. Dette er det planlagte fasade prosjektet i 2026 hvor det kalles inn ekstra kapital.	7,500,000				
Balkonger	Vanngjennomtrengning kan forekomme i balkongene som betyr at nytt belegg må legges.	60K lagt inn per år for evt utbedringer av balkonger fremover.	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Tak	Inspisert 2023.11.16 av Jørnsen Tak (som la taket i 2010). De regnet med at det må inspiseres i 2028 for en ny kontroll.	Inspiserer taket i 2028.			10,000		
Overflater innvendig	Oppussing av oppgangene fra garasje er gjennomført, ingen videre tiltak er planlagt.						
Rør for vann og avløp	OBOS vedlikeholdsanalyse fra 2022 anbefaler kamerakjøring av vertikale fall ledninger, bunn og uttrekksledninger. Styret har i 2025 kontaktet ekspertise om dette, og deres anbefaling var å ikke bruke penger på dette da det fortsatt var mange år igjen av rørenes forventede levetid. Aktiviteten utsettes.	Forventet levetid er 50 år, utsettes til da eller til det skulle oppstå problemer.					
Stoppe-kraner	Stoppekraner til leilighetene i bygg E/F er skiftet, D gjenstår.	Vurdere å skifte ut gamle stoppekraner i D-bygget hvor det også er gamle kraner (2027)		40,000			
Uteområder	Vurdere oppgradering av de indre veiene.	Evaluere behovet og hvis aktuelt innhente tilbud i 2027 og vurdere gjennomføring i 2028.			TBD		
Inntakskabler og hovedtavler	Sameiet har ikke automatsikringer som standard i hovedanlegget, det er fortsatt flere gamle porselenssikringer. OBOS vedlikeholdsanalyse i 2022 anbefaler oppgradering av hovedfordelinger, og underfordelinger i felles områder, samt nye jordfeilautomater.	Skifte hovedtavler i hvert bygg (2029).				800,000	
			7,560,000	100,000	70,000	860,000	60,000

Logg over større vedlikehold og rehabilitering i sameiet

2025	Utbedring av dekket på en balkong, leilighet 0303 i D-oppgangen	Kostnad 30.000
2025	Porttelefonsystem i oppgang E skiftet ut	Kostnad 65.000
2025	Energikartlegging av sameiet utført av OBOS	Dette kostet 300.000, men ble refundert 50% av Enova, og 50% av Oslo kommune.
2025	Etablering av et trådløst kategori 2 brannalarmanlegg i sameiet.	Ca. 200.000 kr for fellesanlegget
2025	Oppdatering av låsene i kjelleren	ca 50.000
2025	Innvendig oppussing av oppgangene fra garasjen og opp, med nye dørhåndtak, navnskilt, ringeklokker, oppslagstavler, oppussing av postkassene, bilder og foliering av sikringsskapene	Kostnadene ble 1.150.000 kr.
2024	Etablert ny videoovervåkning	
2024	Utvendig maling av vinduer, balkongdører, diverse beslag og balkonger.	Utført for 900.000,-
2024	Nye stoppekraner i E/F bygningen	
2024	Nye beslag på pipene for å unngå lekkasjer.	
2024	Branntetting av gjennomføringene i garasjen.	
2024	Telia oppgraderte teknisk infrastruktur for internett.	Betalt av Telia
2023	Etablert renner i garasjen for å lede lekkasje vann ned i grunnen.	
2023	Sensorstyring av varmekabler for ytre trapp og gangvei.	

2023	Etablert overspenningsvern i de fire tekniske rommene.	
2023	Installere vannmåler	Utført for 60.000,-
2023	Rehabilitering av stolpene som understøtter balkongene i hjørnet av bygningene, grunnet rust.	Arbeidet kom på 350.000,-
2023	Renovert en balkong i B-oppgangen.	
2022	Etablert ny LED belysning med sensor i alle oppgangene.	Utskiftningen kom på 200.000,-
2021	Ny infrastruktur for elbil-lading i garasjen.	Investeringen kom på 320.000,- Det kom også med tilskudd fra Oslo Kommune på 60.000,- for utbyggingen.
2017	Rehabilitering Garasje. Reparasjon av betongskader, katodisk beskyttelse, malt vegger og tak. Nye LED-armaturer i taket. Vedtatt på eks. ord. årsmøte 15.2.17.	Finansiert med lån kr 1 800 000 med 8 års løpetid.
2015	Rehabilitering av inngangstrapper i oppgang C og D. Resterende trapper skal rehabiliteres i 2016.	
2015 -	Ny garasjeport	
2014	Maling av balkonger	Ny type maling som skulle være sikker mot avflassing.
2013	Maling av alle vinduer og verandadører	
2011 - 2012	Sameiet har vedtatt rehabilitering av piper i sameiet.	Kostnadene er estimert til kr 1 900 000,-. Rehabiliteringen skal finansieres med ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. vs. 21.10.11

2011 - 2013	15 balkonggulv ble rehabilitert med nytt sparkelbelegg for fall til sluk og nytt epoxy belegg.	
2010	Takrehabilitering ble igangsatt høsten 2010. Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.	Finansiert ved at sameiet tar opp lån på kr. 1.500.000,-
2010	Utbedring av tre/fire balkonger og utbedring av leilighet med vanninnsig. Dette ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.	Finansiert ved opptak av lån kr. 200.000,-.
2009	Installasjon av varmtvannsberedere	
2008	Gangene mellom garasjen og oppgangene er det blitt malt	
2008	Overgangen til digital signaloverføring fra GET til alle leilighetene med dertil fullstendig ny kabling.	
2008	Balkongene til L.Nordaune ,P.Reneflot og T.Hult er rehabilitert og belagt med Epoflex	
2007	Generalforsamlingen 2007: Styret framla 3 alt. tilbud for oppussing av balkongfasader.	Det alt. som ble vedtatt er på kr. 236.188,-.
2004	Montert videoovervåkningsutstyr i garasje	

MADSERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971275332, KLIENTNR. 5535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 158 544	3 684 968	3 948 568	10 158 568
Vaskeri	9	22 334	22 248	20 000	20 000
Ladeinntekter elbil		0	0	0	25 000
Andre inntekter	3	1 277 443	70 766	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 458 321**	**3 777 982**	**3 968 568**	**10 213 568**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-18 810	-16 000	-18 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-14 027	-7 450	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-127 493	-121 668	-131 000	-133 000
Konsulenthonorar		-513 580	-44 160	-25 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 913 657	-1 290 224	-1 701 000	-7 785 000
Forsikringer		-344 064	-308 332	-350 000	-355 000
Kommunale avgifter	8	-452 190	-355 522	-458 200	-520 000
Ladekostnader EL-bil		-7 317	0	0	-5 000
Energi/fyring	10	-252 367	-213 540	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 379	-153 894	-177 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-359 400	-365 703	-383 920	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 298 983**	**-2 989 302**	**-3 612 120**	**-9 873 000**
DRIFTSRESULTAT		**159 338**	**788 680**	**356 448**	**340 568**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 843	52 300	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 774	-20 468	-10 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**53 069**	**31 832**	**20 000**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**212 406**	**820 512**	**376 448**	**370 568**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		212 406	820 512		

MADSERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971275332, KLIENTNR. 5535

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 760	23 366
Forskuddsbetalte kostnader		53 476	43 063
Driftskonto OBOS-banken		314 567	294 046
Driftskonto OBOS-banken II		18 668	451 888
Sparekonto OBOS-banken		1 004 298	437 779
SUM OMLØPSMIDLER		**1 401 770**	**1 250 143**
SUM EIENDELER		**1 401 770**	**1 250 143**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 328 094	1 115 687
SUM EGENKAPITAL		**1 328 094**	**1 115 687**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	97 396
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**97 396**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 900	53 279
Leverandørgjeld		35 811	-16 262
Påløpte renter		0	42
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**73 676**	**37 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 401 770**	**1 250 143**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2026
Styret i Madserud Boligsameie

Reidar Olsen /s/ Morten Krog /s/ Øivind Åsrud /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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 158 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 158 544**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Støtte til energikartlegging	315 000
Kapitalinnkalling til vedlikehold av fellesanlegg	962 424
Ørekorreksjon	19
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 277 443**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	**-110 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 536

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 027
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 027**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Alfa Malermesterfirma AS	-874 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-874 800**
Drift/vedlikehold bygninger	-323 221
Drift/vedlikehold VVS	-22 543
Drift/vedlikehold elektro	-42 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-505 556
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 069
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 128
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 201
Kostnader dugnader	-10 776
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 913 657**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-320 124
Feie- og tilsynsgebyr	-13 122
Renovasjonsgebyr	-118 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-452 190**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	22 334
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**22 334**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-252 367
SUM ENERGI / FYRING	**-252 367**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 390
Annet driftsmateriale	-3 313
Vaktmestertjenester	-55 498
Renhold ved firmaer	-96 381
Snørydding	-71 729
Gressklipping	-86 828
Andre driftskostnader	-2 756
Trykksaker	-1 821
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 536
Andre kontorkostnader	-3 302
Porto	-1 620

Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 401
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-359 400**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	33 563
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 235
Andre renteinntekter	1 040
SUM FINANSINNTEKTER	**54 843**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 774
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 774**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 102 604	
Nedbetalt i år	97 396	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MADSERUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MADSERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A2NYN-A2427-H3KBS-S0DS7-02CEW-SEPOZ

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-23 09:06:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZNYN-A2427-H5KB5-S0DS7-02CEW-SEPOZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

1. Styret skal orienteres om eventuelt fremleie, både av leilighet og garasje. Sameiets meldeskjema skal benyttes. Ved fremleie plikter eier av leiligheten å informere leietakeren om ordensreglene som følger:

2. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjellergang skal ikke opptas med private eiendeler.

3. Enhver forsøpling av gårdsplass og fellesrom må unngås.

4. Vaskeri og utstyr rengjøres av den enkelte etter bruk. Røyking og bruk av åpen ild i fellesrom er ikke tillatt.

5. Lagring av ildsfarlige gasser og væsker er ikke tillatt i kjellerboder.

6. Enhver må påse at lyset i kjellerboder slukkes etter bruk.

7. Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainerne. Den enkelte beboer er ansvarlig for å følge gjeldende regler for søppeltømming: Papir/pappemballasje legges i papircontainerne i garasjen. Glass/metall må den enkelte selv sørge for å kaste i kommunens utplasserte returpunkter. Annet avfall må den enkelte levere til gjenbruksstasjonen.

8. Radio, TV, musikkanlegg og lignende må dempes så de øvrige beboere ikke forstyrres. Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

9. Omfattende og vedvarende støyskapende arbeid som banking og boring kan bare foregå på hverdager mellom kl 08 og 16 og på lørdager mellom 09 og 16. Slikt arbeid må ikke utføres på søn- og helligdager.

Ved slike arbeider og ved større oppussinger skal den ansvarlige gi informasjon til beboerne som blir berørt om når arbeidene vil pågå. Navn og telefon til den ansvarlige skal gjøres kjent for de berørte. Materialer og annet avfall fra oppussing skal fjernes fra fellesarealer så snart som mulig.

10. Oppgangen skal holdes ren og ryddig.

11. Banking og lufting av tøy, møbler, sengeklær m.m. må bare foregå til rimelige tider og slik at andre ikke sjeneres. Tøy må ikke ristes//luftes fra åpne balkonger eller vinduer.

12. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst, og det er forbudt å slippe fremmede inn i bygningen eller garasjen.

13. Aktiviteter som ballspill, rulleskøyter/rullebrett er ikke tillatt på området. Det er forbudt med trampoline og lignende.

14. Hunder må ikke luftes på området.

15. Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke kjøre til gårdsplassen mellom kl 23.00 og 07.00 eller plasseres på gårdsplassen. Gjesteparkeringsplassen skal ikke benyttes til langtidsparkering for egne/andres biler.

16. Grilling med trekull/tennvæske er ikke tillatt – kun elektrisk eller gassgrill. Gassbeholderne skal aldri oppbevares innendørs.

17. For å unngå vannlekkasjer/sprekkdannelser i betongen, må snø på balkonger fjernes regelmessig.

18. Det er ikke tillatt å plassere TV-/parabol antenner på den enkeltes terrasse eller fellesarealer.

19. Garasjen skal kun brukes til biler, motorsykler, sykler og hengere, med tilhørende utstyr som dekk. Brennbare materialer som ved, annet treverk, pappesker mv. kan ikke oppbevares i garasjeanlegget.

20. Seksjonseiere som ønsker å lade elbil i garasjen må henvende seg til styret. Det er kun tillatt å lade fra godkjent ladeboks.

21. Bruk av fellesarealene foran seksjonene ut mot Jonsrudveien og Arnstein Arnebergs vei skal kun benyttes til nødvendige passeringer, slik som innbæring av større møbler, rømning, syketransport og for tilkomst til sameiets vannkraner og annen nødvendig infrastruktur.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Jonsrudveien 1 A-F

org. nr. 971275332

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtektene er sist endret på årsmøtet 01.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Jonsrudveien 1 A-F. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.04.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 491 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- parkeringsplass(er) i garasjekjeller

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Ved utleie plikter seksjonseieren å sørge for at leietakeren er satt inn i sameiets ordensregler.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er kun tillat med maksimalt 60 dagers kortidsutleie pr. år gjennom utleieordninger som AirBnB, Finn.no og tilsvarende. Fremleie må ikke medføre ulempe/skade for andre sameiere på en urimelig eller unødvendig måte. De sameiere som ønsker å benytte seg av kortidsfremleieordninger skal orientere styret skriftlig om dete. Styret kan be om at det fremlegges dokumentasjon knytet til antall fremleie dager i året.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) Sameiet har en felles infrastruktur for lading av elbiler og ladbare hybridbiler som dekker samtlige parkeringsplasser i garasjen. En seksjonseier kan få montert en ladeboks på parkeringsplassen som seksjonen disponerer. Ladeboksen kan bare være av typen som er standard for sameiet.

(2) Ved eierskifte av seksjonen skal gamle ladebokser skiftes ut med den typen som er standard for sameiet. Sameiet kan videre pålegge eiere av gamle ladebokser at disse skiftes ut dersom disse forårsaker begrensning i kapasitetsutnyttelse.

(3) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladeboksen og strømforbruk dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

4-2 Utleie og bruk av garasjeplass
Det er ikke tillatt for andre enn sameiets beboere å disponere garasjeplass. Utleie eller utlån til eksterne er ikke tillatt. Disponering av beboers nærmeste familie/nærstående kan tillates. Utlån til andre kan skje i forbindelse med spesielle forhold av kortere varighet

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Ved oppussing av bad og kjøkken skal styret informeres på forhånd. Seksjonseieren plikter å skifte sluk ved oppussing av bad.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
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.

Sameiet har panterett for kr 20.000,- i hver seksjon til sikkerhet for dekning av felleskostnader. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den første kjøpesum for vedkommende seksjon etter oppdeling i eierseksjoner.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61-63.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 491, Seksjonsnr 36	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Arnstein Arnebergs vei 1 B, gatenr	**Grunnkrets:**	5502	Madserud
(fra bruksenhet)	20570			
	0274 Oslo	**Valgkrets:**	606	Skøyen skole
Oppdatert:	19.05.2025	**Kirkesogn:**	1050301	Skøyen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.04.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	93/5 052
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 001,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arnstein Arnebergs vei 1 B	H0303	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 998,0	Igangset.till.:	25.03.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 998,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.08.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	80923325			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			508,0		508,0				
H01	6		490,0		490,0				
H02	6		500,0		500,0				
H03	6		500,0		500,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

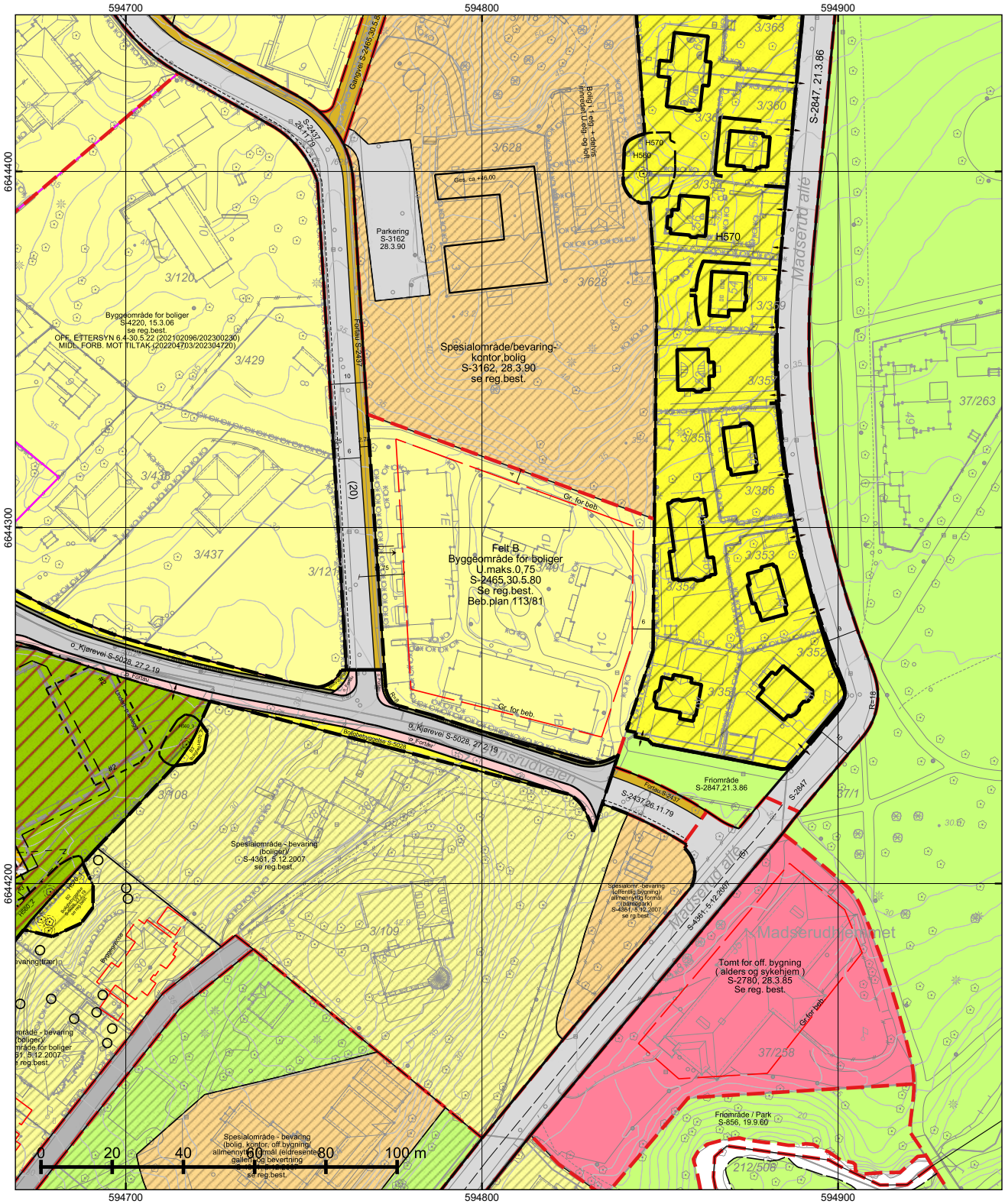


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

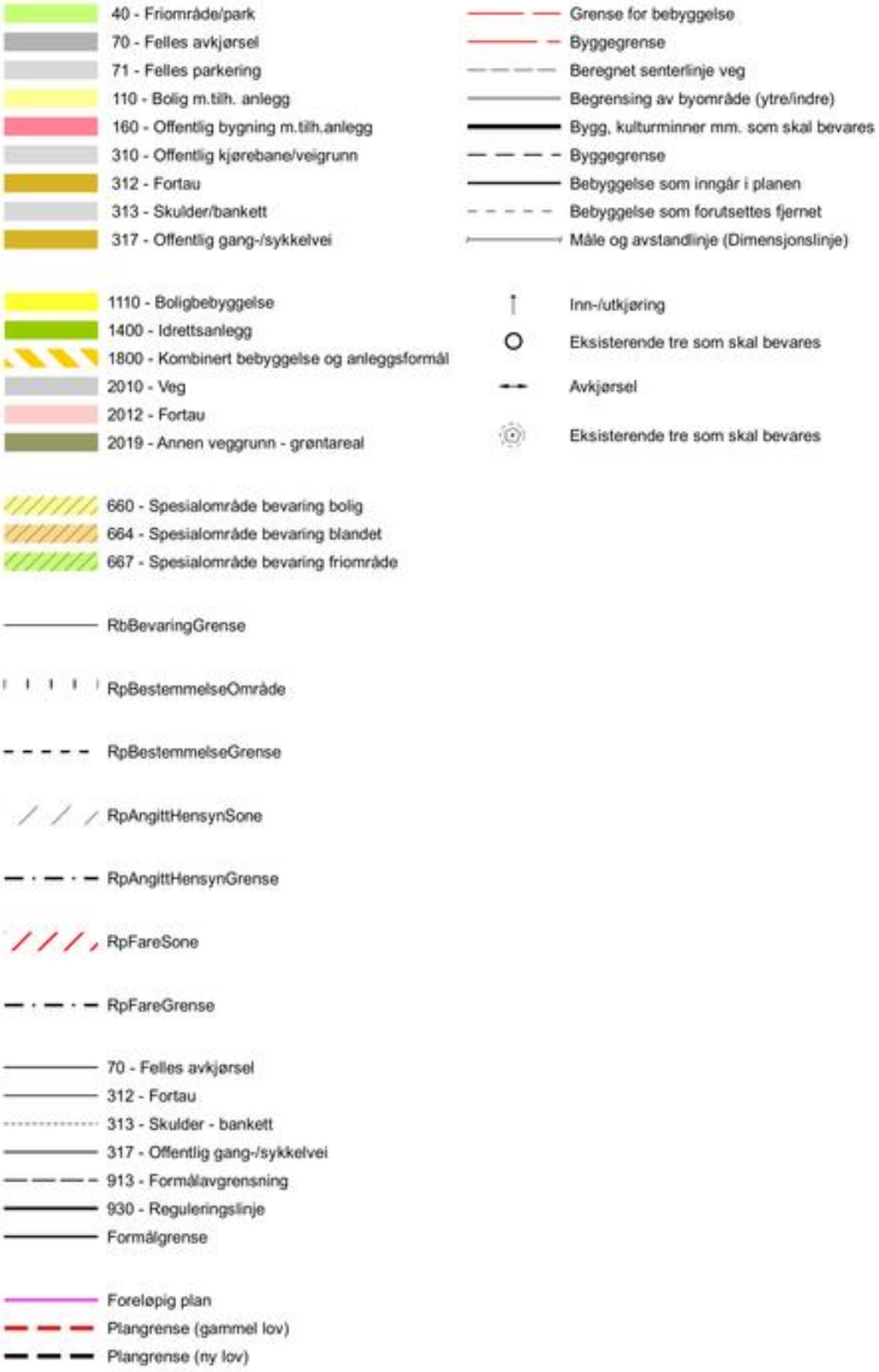
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

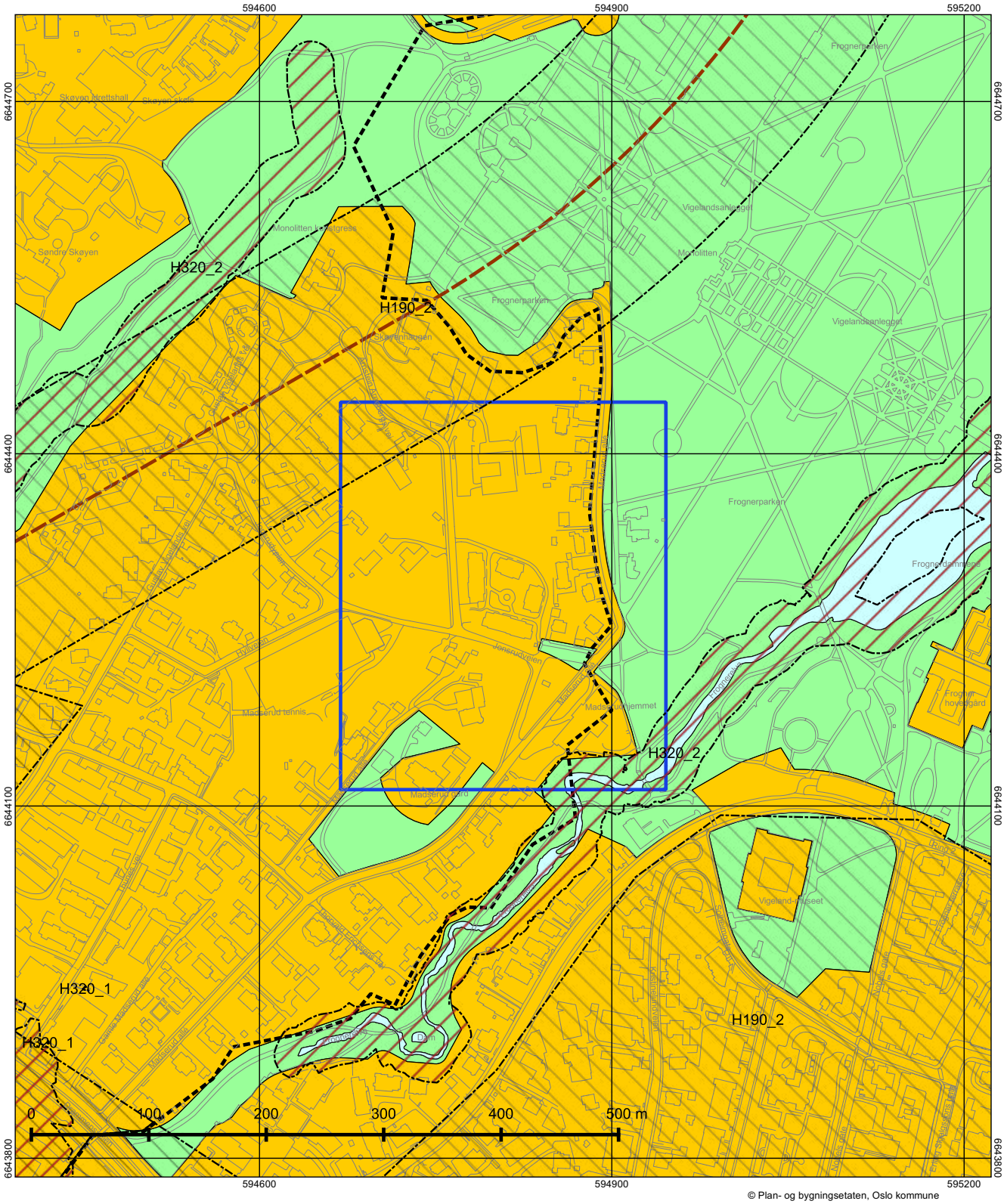
PlottID/Best.nr: 164389/ 86541829
Deres ref.:
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/491

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)





Oslo

Dato: 22.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164389/86541829
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.

A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:
- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.
a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.

Oslo

S-5028

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Erichsens vei 3 på Madserud

Vedtaksdato: 27.02.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201404812
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5028
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TENNISHALL OG BOLIGER PÅ MADSERUD, THORVALD ERICHSENS VEI 3 GNR. 3 BNR.154 MED FLER

Kartnummer OIB -201404812-2 datert 15.05.2018, revidert 24.05.2018 og korrigert 13.08.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for en tennishall og boligbebyggelse. Hensikten er også å sikre en trygg gangforbindelse til området gjennom å etablere fortau langs Jonsrudveien.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for åpne løsninger slik at overvannet kan infiltreres eller fordrøyes på overflate. Resterende skal slippes til resipient eller ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan åpen og lokal overvannshåndtering er ivaretatt og hvor valg av løsninger er begrunnet.

Skal det gis tillatelse til påslipp til offentlig ledningsnett er det fordi det ikke er teknisk mulig å ivareta overvannshåndtering på planområdet. I så fall skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten før rammesøknad, for at den skal kunne ses i sammenheng med etatens behandling av påslippstillatelse.

Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

1.3 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, felt B1

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BRA = 2 950 m². I tillegg tillates bebygd areal for eventuell nettstasjon på maksimalt 10 m² BYA. Kjelleretasje/garasjeanlegg og boder under terreng skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsegrense og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

På de øverste takflatene skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 0,8 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen tillates kun oppført takoppbygg for heis og trapp innenfor maksimum 15 % av den underliggende flaten. Øverste etasje skal være maksimum 75 % av underliggende etasje.

For regulerte høyder under øverste takflate tillates ikke takoppbygg.

Mindre konstruksjoner for sykkelparkering og renovasjon, eventuell nettstasjon, og konstruksjoner/støttemurer i forbindelse med nedkjøring til garasjeanlegg under terreng, tillates plassert utenfor byggegrensene.

2.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 - 50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
- Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

2.1.4 Utforming av bebyggelse

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at de ulike byggene framstår med et godt helhetlig preg, med høy kvalitet og i samspill med omgivelsene. Fasader skal ved hjelp av arkitektoniske virkemidler brytes opp for å motvirke monotoni. Takflater og fasader skal ha dempet farge i middels eveventuell mørk valør. Balkonger kan krage maksimum 2,5 meter ut fra fasadeliv.

Byggene skal ha flate tak. Tak som ikke benyttes til takterrasser skal opparbeides som grønne tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av disse felles uteoppholdsarealene skal være på terreng eller på lokk over garasjeanlegg under terreng. 80 % av uteoppholdsarealene på terreng skal utgjøre et samlet felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med lekeapparater, møblering og beplantning og eventuell belysning og gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Minst 20 % av uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal, i tillegg til å ha fast dekke, ha vekstlag med minst 80 cm tykkelse for beplantning av busker og annen vegetasjon.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1 : 200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gjerder, støttemurer, interne gangveier/gangforbindelser, herunder gangforbindelse langs østre avgrensning av felt B1,

interne veier med snuareal og parkering for sykkel, oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig atkomst for renovasjonsbil, nedkjøring til garasjeanlegg under terreng, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil:
Fra 0,6 plasser til 1,2 plasser per 100 m^2 BRA bolig.
Sykkel: Fra 3 plasser per 100 m^2 BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde. Bil- og sykkelparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsegrense på plankartet (#1). Sykkelplasser tillates også plassert på terreng. Minimum 20 % av bilparkerings-plassene skal etableres med strømuttak. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av sykkelparkerings-plassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom, og rom for oppbevaring av ekstrautstyr.

2.2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, felt B2, B3 og boligregulering uten feltbenevnelse

Arealene skal ha de samme reguleringsbestemmelsene som tilliggende boligregulering.

2.3 Bebyggelse og anlegg – andre idrettsanlegg (tennisanlegg)

2.3.1 Bruk

Det tillates oppført tennishall med seks innendørs tennisbaner og inntil seks utendørs tennisbaner på tennishallens tak. Integrert i tennishallen tillates nødvendige klubbhusfunksjoner. Det tillates utendørs tennisbaner på terreng.

2.3.2 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 4 200 m^2, hvorav 450 m^2 BYA skal forbeholdes bilparkering på terreng. Bilparkering på terreng skal medregnes i BYA med 18 m^2 per plass. I tillegg tillates bebygd areal for nettstasjon på maksimalt 10 m^2 BYA.

2.3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og maksimale høyder som angitt på plankartet. For tennisbaner som etableres på tennishallens tak, tillates 3 meter høye gjerder rundt tennisbanene. Rekkverk og gjerder skal være utformet som åpent rekkverk / gjennomsiktig nett. På sørsiden av klubbhuset tillates trapp/tribune på terreng. Mindre konstruksjoner og takoverbygninger for sykkelparkering og renovasjon, nettstasjon, mindre tekniske installasjoner som for eksempel ventilasjonsutkast/svanehals og lignende, samt konstruksjoner/støttemurer i forbindelse med innkjøring til garasjeanlegg under terreng, tillates plassert utenfor byggegrensene, inkludert eventuelt anlegg for overvann.

2.3.4 Utforming av bebyggelse

Tennishallen skal ved hjelp av arkitektoniske virkemidler brytes opp for å dempe volumvirkningen. Fasaden mot Hyllveien skal brytes opp, ved bruk av vinduer/vindusfelt og fasademateraler. Fasader skal ha dempet farge i middels eventuell mørk valør.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

2.3.5 Utforming av utomhusarealer

Utomhusarealer som ikke nyttes til tennisanlegg, parkering eller internvei/-gangvei, skal beplantes og opparbeides parkmessig. Eksisterende trær som ikke kommer i konflikt med tiltaket, fortau, vei eller frisikt, og som har omkrets over 90 cm 1 meter over bakken, skal bevares. Slike trær som likevel må gå tapt i forbindelse med anleggsgjennomføring kreves gjenplantet. Støttemur skal utformes som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates trapp/tribune på sørsiden av klubbhuset som skal behandles som en integrert del av utomhusarealene. Trapp/tribune skal primært vende mot eksisterende, utendørs tennisbaner, og skal følge terrenget og ikke rage over ferdig planert terreng.

2.3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1 : 200. Planen skal vise beplantning, bevaringsverdige eiketrær, andre eksisterende trær med omkrets over 90 cm, uteoppholdsarealer (for de to boenhetene), utearealer/ tennisbaner på tennishallens tak, utendørs tennisbaner på terreng, gjerder, støttemurer, trapp/tribune på terreng, interne gangveier/gangforbindelser, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, oppstillingsplass for brannbil, innkjøring til garasjeanlegg under terreng, overvannstiltak og stigningsforhold. Utomhusplan skal også vise sikringstiltak for eiketrær som er markert på plankartet. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.3.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil: Fra 5 plasser til 9 plasser per 1 000 m^2 BRA idrettsanlegg
Sykkel: Fra 9 plasser 1 000 m^2 BRA idrettsanlegg

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

2.4 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - boligbebyggelse/ andre idrettsanlegg (tennisanlegg)

Det tillates etablert inntil to boenheter med bruksareal på maksimalt 50 m^2 BRA for hver enhet. Boenhetene tillates ikke som ensidig orientert leilighet mot nord eller nordøst. Boenhetene skal ha inngang atskilt fra idrettshallens/klubbhusets inngang. For hver boenhet skal det settes av 20 % av BRA til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge i direkte tilknytning til boenhetene og forbeholdes disse. For formålet idrettsanlegg gjelder bestemmelser som opplistet i punkt 1.3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg/ fortau/ annen veggrunn- grøntareal

3.1.1 Kjørevei

Arealet skal være offentlig og ha bestemmelser som tilliggende reguleringsplan.

3.1.2 Fortau

Arealet skal være offentlig.
Nivåforskjeller mellom kjørebane og fortau skal utformes slik at de gir best mulig trafikksikkerhet. Eksisterende fortau langs Hyllveien skal oppgraderes med hevet kantstein. Fortau langs Jonsrudveien skal ha 2 meters bredde, og kan i samråd med Bymiljøetaten, tillates plassert sideforskjøvet inn i annen veigrunn - grøntareal, dersom dette gir en bedre og mer trafikksikker kantsteinradius i krysset mellom Hyllveien og Jonsrudveien.

3.1.3 Annen veigrunn - grøntareal

Arealet skal være offentlig. Eksisterende trær skal søkes bevart, jamfør punkt 2.3.5. Arealet skal tilsås og nyttes til snølagring og vannavrenning/overvann.

3.1.4 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for det enkelte offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan i målestokk 1 : 200. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal byggeplanen være godkjent av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Hensynssone – faresone ras- og skredfare (H310)

Tomten skal sikres mot ras, både midlertidig (i bygge- og anleggsperioden) og varig. Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal også redegjøre for grunnvannsstand, for eventuell fare for setningsskader, for grunnvannsforhold for trær som skal bevares, for eventuelle konsekvenser av terrengoppfyllinger, samt gi en vurdering av valgt løsning for overvannshåndtering. Rapporten skal angi tidspunkt for gjennomføring av sikringstiltak og andre aktuelle tiltak.

Sikringstiltak, og eventuelt andre aktuelle tiltak iht til geoteknisk rapport, skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis, eller i samsvar med tidsangivelser i geoteknisk rapport.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560) 1-3

Bevaringsverdige eiketrær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet. Dersom det ved utgraving byggegrop eller riving av eksisterende klubbhus, avdekkes røtter som må fjernes, skal røttene kuttes av med håndsag eller saks.

Gravearbeider, oppfylling av terreng eller andre tiltak som kan påvirke trærnes røtter negativt tillates ikke innenfor hensynssonen. Men innenfor hensynssone H560-1 kan netteier (Hafslund Nett) likevel gis tillatelse til graving i forbindelse med vedlikehold av eksisterende

kabler, utskifting av eksisterende nettstasjon eller forlengelse av eksisterende kabler til ny nettstasjon plassert utenfor hensynssonen, forutsatt at tiltakene utføres i samråd med arborist/trepleier. Nye kabler skal fortrinnsvis søkes lagt utenfor hensynssonen.

Kjøring med tunge maskiner i hensynssonene H560-2 og H560-3 kan tillates forutsatt at det gjennomføres trykkavlastende tiltak i samråd med arborist/trepleier.

All beskjæring av trærne (inkludert reduksjon av tre innenfor hensynssone H560-3) skal utføres av sertifisert arborist/trepleier. Beskjæring skal kun skje i den grad det er vurdert som sikkerhetsmessig nødvendig. Sikring av trærnes hensynssone i anleggsperiode skal skje på anvisning av arborist etter godkjent marksikringsplan. Eventuelle arbeider innenfor hensynssonen skal følges av arborist. Eiketre i hensynssone H560-3 tillates kraftig beskåret for å ivareta treets stabilitet, maksimalt ned til tidligere beskjæringspunkt ved stammehøyde ca. 2,5 meter.

Nye tette overflater tillates ikke innenfor hensynssonen, unntatt er offentlig kjørevei og fortau innenfor H560-1.

Som del av rammesøknaden skal det redegjøres for hvordan trærne skal ivaretas og sikres i anleggsperioden. Arbeider som kan endre trærne eller trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten.

5.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570) 1-2

Arealene innenfor hensynssonen skal ha de samme reguleringsbestemmelsene som tilliggende bevaringsregulering.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsegrensen tillates garasjeanlegg og bodareal under terreng.

7 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsegrensen tillates garasjeanlegg under terreng, inkl. evt rømningstrapp. Nødvendige hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger langs Jonsrudveien skal detaljeres og avklares med Vann- og avløpsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

8 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsegrensen tillates støttemur. Støttemuren skal plasseres på østsiden av klubbhuset. Det kan tillates terrengoppfylling på innsiden av støttemuren, nordøstover langs tennishallen, forutsatt at geoteknisk sikkerhet ivaretas. Støttemurens maksimale høyde skal i nordvestre ende – inn mot tennishallen, ikke overstige tennishallens tak, og skal mot sørøst ha fallende høyde ned til nivå på intern atkomstvei. Rekkverk kan tillates over støttemurens maksimale høyde.

9 Bestemmelsesområde #4

Allment tilgjengelig gangforbindelse skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #4. Gangforbindelsen skal være minimum 1,5 meter bred og skal være trinnfri.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10 Før bebyggelse tas i bruk i felt B1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal eksisterende fortau langs Hyllveien være istandsatt og oppgradert med hevet kantstein, og med samme bredde og plassering som eksisterende fortau. Oppgradering skal skje i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

11 Før bebyggelse tas i bruk i felt B1 og/eller innenfor formål andre idrettsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Hyllveien og Jonsrudveien frem til eiendomsgrensen være opparbeidet som vist på plankartet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.2019, sak 27. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.03.2019

Rune Raknes, bem.

Oslo

11381

Elsero - Bebyggelsesplan for felt B på sydsiden. Gnr.3 bnr.118 i Jonsrudveien 1.

11381 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198102940

Vedtaksdato: 14.05.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2465

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[A] *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk

Gab. F. 8-84

Arb.		Adr.		J.nr
Jonsrudveien 1		**Gnr.3,bnr.118 bl.B**		**81/2480**

Byggherre

Murm. Trygve Brudevold,
Rådhusgt. 5 B

0151 OSLO 1

Ansvarshavende

Murm. Erling Larsen
c/o A.Diøs A/S
Østre Aker vei 60
0581 OSLO 5

OV/BS

Dato
8.august 1984.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Fullstendig søknad om byggetillatelse ble mottatt den 15.7.1981.

1. Utenhusarbeidene må når de er ferdig utført søkes godkjent av Park- og idrettsvesenet.
2. Blokken må gjøres tilgjengelig for rullestolbrukere.
3. Korr. tegninger av fasade mot syd må innsendes i 2 ekspl.
4. Forskriftsmessig henvisningsskilt må oppsettes.
5. Div. mannbrett må monteres.

OBS! Det mangler rapport på grunnforholdene.
22/2-84.
Y.S.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. C-2 5000 Arkivord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Jonsrudveien 1	Gnr.3,bnr.118 i bl.B	81/2480

Byggherre

Murm. Trygve Brudevold,
Rådhusgt. 5 B

0151 OSLO 1

Ansvarshavende

Murm. Erling Larsen
c/o A.Diga A/S
Østre Aker vei 60
0581 OSLO 5

AS/lw

Dato 18.4.1986

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.7.1986 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Utomhusarbeidene må søkes godkjent av park- og idrettsvesenet.
2. Ansvarshavende må sende oss en rapport på grunnforholdene.
3. Helserådets ekspedisjonsdokument dat. 14.4.86 vedlegges.
4. Husnummerskiltene må plasseres mer synlig som avtalt.
5. Henvisningsskiltene i veikrysset må gjøres om som avtalt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Byggesaksspesialist
Kjell Stølan

Gjenpart sendt:
Styret i Jonsrudvn. 1A+F
Jonsrudvn. 1
0274 Oslo 2.

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Jonsrudveien 1	Gnr.3,bnr.118 i bl.B	81/2480

Byggherre	Ansvarshavende
Murm. Trygve Brudevold, Rådhusgt. 5 B 0151 OSLO 1	Murm. Erling Larsen c/o A.Diøs A/S Østre Aker vei 60 0581 OSLO 5

AS/lw

Dato 18.4.1986

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.7.1986 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Utomhusarbeidene må søkes godkjent av park- og idrettsvesenet.
2. Ansvarshavende må sende oss en rapport på grunnforholdene.
3. Helserådets ekspedisjonsdokument dat. 14.4.86 vedlegges.
4. Husnummerskiltene må plasseres mer synlig som avtalt.
5. Henvisningsskiltene i veikrysset må gjøres om som avtalt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Gjenpart sendt:
Styret i Jonsrudvn. 1A+F
Jonsrudvn. 1
0274 Oslo 2.

Byggekontrollør
Kjell Stølan

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[III] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider. 1

Boligblokk

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Jonsrudveien 1 A+B	Gnr.3/bnr.118 blokk B	81/2480

Byggherre	Ansvarshavende
Murm. Trygve Brudevold Grevegården 2414 B 1320 STABEKK	Murm. Erling Larsen c/o A. Diøs A/S Østre Aker vei 60 0581 OSLO 5
KS/LO	

Dato 27. august 1986

Ved befaring av byggearbeider på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen xxxxxxxxxxxxxxxx. Skriftlig melding sendes byggekontrollen når nedenævnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 18.4.86.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet.
Følgende mangler gjenstår fremdeles:

2. Ansvarshavende må sende oss en rapport på grunnforholdene.

3. Helserådets mangler av 14.4.86 må rettes.

4. Husnummerskilt må plasseres mer synlig som avtalt.

5. Henvisningsskiltene i veikrysset må gjøres som avtalt.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet, og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1. november 1986.

Gjenpart sendt: Styret i Jonsrudvn. 1 A+F, Jonsrudvn. 1, 0274 Oslo 2

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Kontrollør
Kjell Stølan

Ved nærmere forhold og utsatt møtetid vil De kontakte en bestemt kontrollør (kontrollen), tlf. og klokkeslett er vanlig. For bygg med tilsyn: Tid møtebestemmes eller et sett arbeidsmøte hvorpå kl. 10 over det pulje ble blikk som sendes Oslo Sentrum.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KB] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

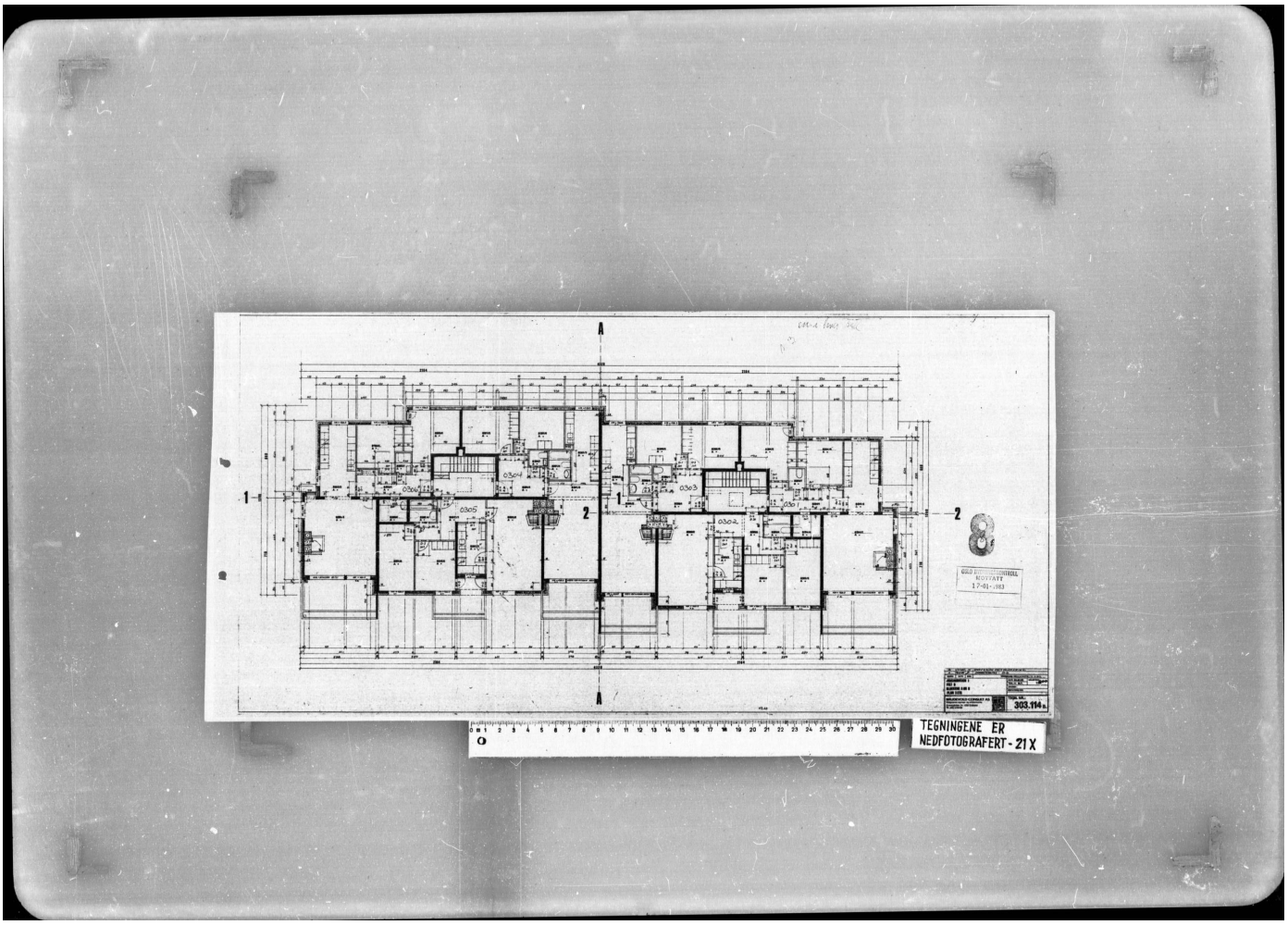
Boligblokk

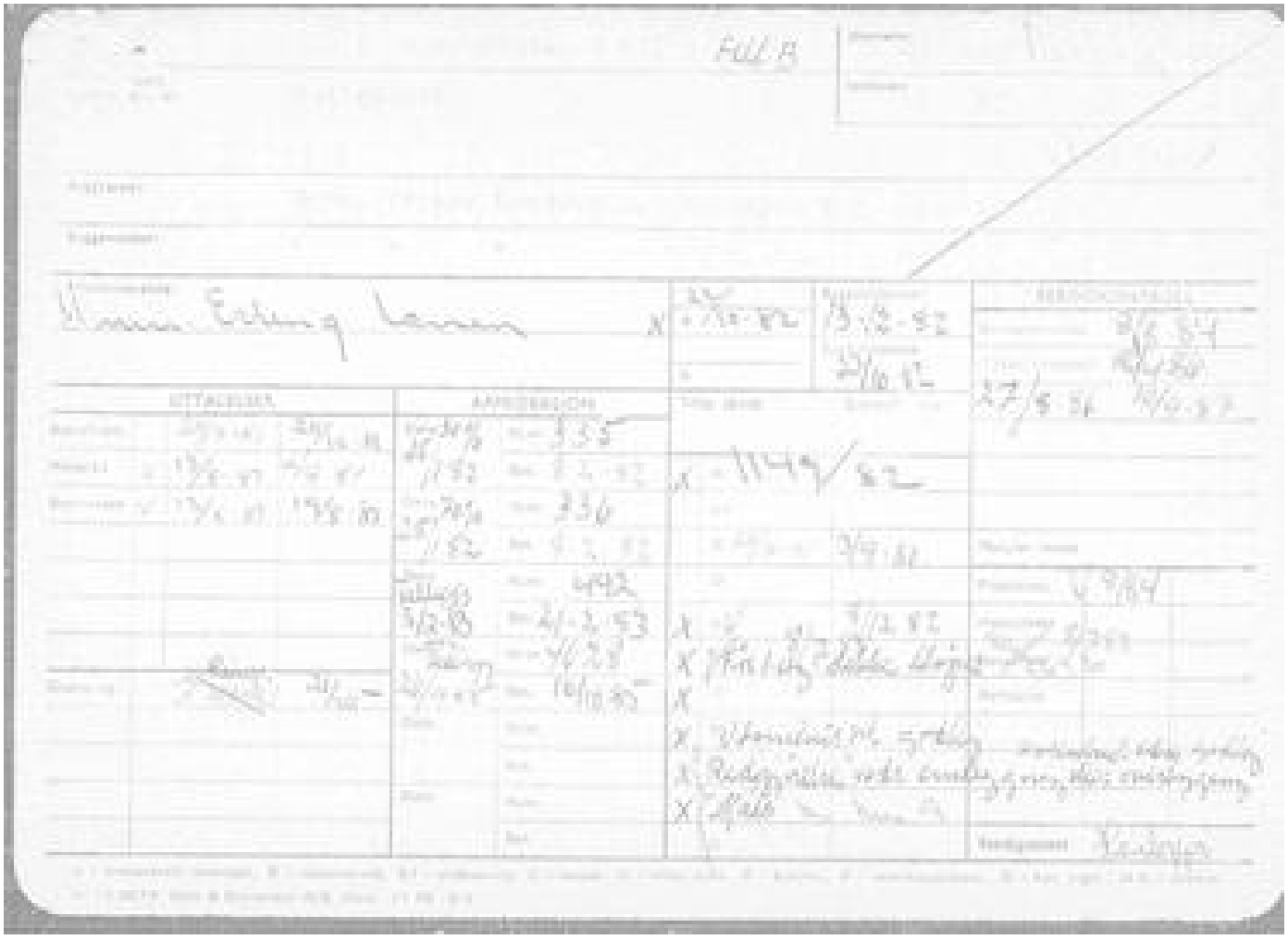
Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Jonsrudveien 1 A+B	Gnr.3/bnr.118 blokk B	81/2480

Byggherre	Ansvarshavende
Murm. Trygve Brudevold Grevegården 24 1320 STABEKK	Murm. Erling Larsen c/o A. Diøs A/S Østre Aker vei 60 0581 OSLO 5
KS/LO	

Dato
20. mai 1987

Vxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx


A
A
1
2
1
2
0304
0303
0305
0302
0301
303.114
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Oslo, den 14.2.90.

OV/bk

FERDIGATTEST

(For nybygg og store arbeider)

Arbeidssted: Gnr.3/bnr.118, Jonsrudveien 1 — Nummer: 82/1047

Arbeidets art: Nybygg — Antatende ferdigmelding: 31.1.90

Byggingen art: Underjordisk garasjeanlegg

Byggherre: Trygve Bruåsvold, c/o Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1331 STABEKK

Byggeleder:

Arkitekt/ansvarlig:

Navn. Erling Larsen, c/o A.Diesen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under tilsvarende tillatelse. Ved den avdattede ferdigmelding ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sanitæranlegg og ventilasjon av rom for motorvogn, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vavle

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 121 pkt. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og tillatelse for bygning eller annen del av denne enn i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger mulk. — i annet øyemed enn det bygningen vil i del av denne tidligere har vært.

DAGBOKFØRT

21.APR.83 011039

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

BEGJÆRING
TIL
OSLO BYSKRIVÆREMBETE

om oppdeling av gnr. 3, bnr. 491 i Oslo i eierseksjoner.

Pkt. 1

Eiendommen gnr. 3, bnr. 491 i Oslo bestående av 4 -fire separate bygninger:

- A = kjeller, 1.etg., 2.etg. og 3.etg.
- B = kjeller, 1.etg., 2.etg. og 3.etg.
- C = kjeller, 1.etg., 2.etg. og 3.etg.
- D = kjeller, 1.etg., 2.etg. og 3.etg.

Bygningene er under oppføring og beregnet ferdigstillelse er april 1984.
Bygningene inneholder 54 leiligheter.

Pkt. 2

Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i 54 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og garasje, som etter fordelingslisten nedenfor er tillag den enkelte seksjon.

Pkt. 3

Hver seksjon har rett til bruk av bod etter sameiets styres anvisning til enhver tid.

Pkt. 4

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 15.000,- i hver seksjon. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av den enkelte seksjon lånetakst. Lånetaksten skal være avholdt a en av forsikringsrådets godkjente takstmenn. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leilig heten.

Pkt. 5

Fordelingsliste, se side 2 og 3.

Pkt. 6

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan over etasjeplaner med gjenparter vedlegges i undertegnet stand.

Stabekk, den 21/4-1983

Som hjemmelsinnehaver: for Norges Røde Kors iflg. fullmakt

Trygve Brudevold
p.nr. 191220 [redacted]

Avskriftens riktighet bekreftes

Pkt. 5

Fordelingsliste

Seksjon nr.	Leil. nr.	Blokk	Etg.	Brto. kvm.	Antall rom	Garasje nr.	Sameiebrøk i /5052
1	101	A	1	77	2	1	77/5052
2	102	A	1	86	3	2	86/5052
3	103	A	1	102	3	3	102/5052
4	104	A	1	102	3	4	102/5052
5	105	A	1	86	3	5	86/5052
6	106	A	1	77	2	6	77/5052
7	201	A	2	93	3	7	93/5052
8	202	A	2	86	3	8	86/5052
9	203	A	2	102	3	9,10	102/5052
10	204	A	2	102	3	11,12	102/5052
11	205	A	2	86	3	13	86/5052
12	206	A	2	93	3	14	93/5052
13	301	A	3	93	3	15	93/5052
14	302	A	3	86	3	16	86/5052
15	303	A	3	102	3	17,18	102/5052
16	304	A	3	102	3	19,20	102/5052
17	305	A	3	86	3	21	86/5052
18	306	A	3	93	3	22	93/5052
19	101	B	1	77	2	23	77/5052
20	102	B	1	86	3	24	86/5052
21	103	B	1	102	3	25	102/5052
22	104	B	1	102	3	26	102/5052
23	105	B	1	86	3	27	86/5052
24	106	B	1	77	2	28	77/5052
25	201	B	2	93	3	29	93/5052
26	202	B	2	86	3	30	86/5052
27	203	B	2	102	3	31,32	102/5052
28	204	B	2	102	3	33,34	102/5052
29	205	B	2	86	3	35	86/5052
30	206	B	2	93	3	36	93/5052
31	301	B	3	93	3	37	93/5052
32	302	B	3	86	3	38	86/5052
33	303	B	3	102	3	39,40	102/5052
34	304	B	3	102	3	41,42	102/5052
35	305	B	3	86	3	43	86/5052
36	306	B	3	93	3	44	93/5052
37	101	C	1	93	3	45	93/5052
38	102	C	1	77	2	46	77/5052
39	103	C	1	108	3	47	108/5052
40	201	C	2	112	3	48,49	112/5052
41	202	C	2	77	2	50	77/5052
42	203	C	2	108	3	51,52	108/5052
43	301	C	3	112	3	53,54	112/5052
44	302	C	3	77	2	55	77/5052
45	303	C	3	108	3	56,57	108/5052

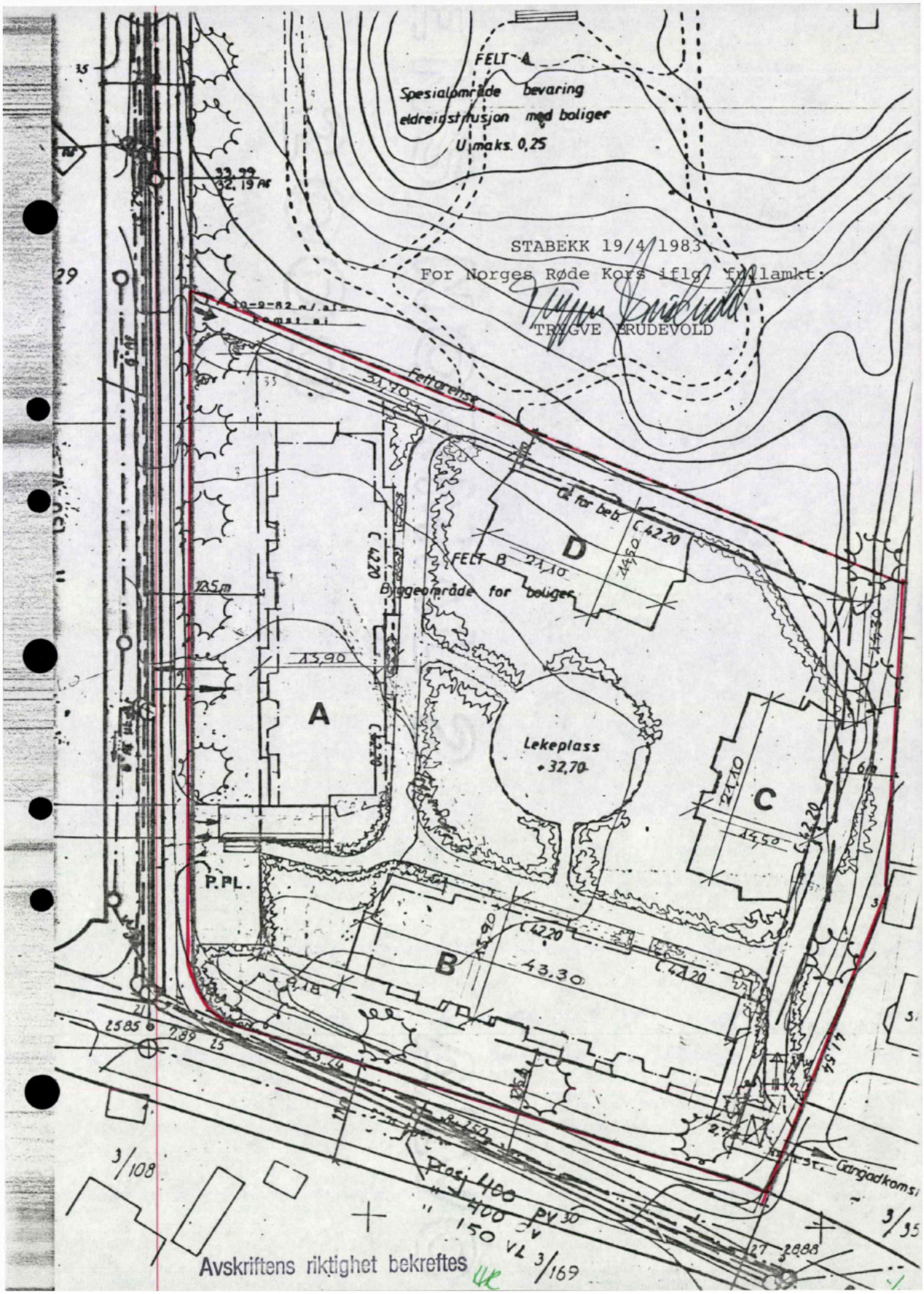
Avskriftens riktighet bekreftes uk

Seksjon nr.	Leil. nr.	Blokk	Etg.	Brto. kvm.	Antall rom	Garasje nr.	Sameiebrøk i /5052
46	101	D	1	93	3	58	93/5052
47	102	D	1	77	2	59	77/5052
48	103	D	1	108	3	60	108/5052
49	201	D	2	112	3	61,62	112/5052
50	202	D	2	77	2	63	77/5052
51	203	D	2	108	3	64,65	108/5052
52	301	D	3	112	3	66,67	112/5052
53	302	D	3	77	2	68	77/5052
54	303	D	3	108	3	69,70	108/5052
				5052			5052/5052

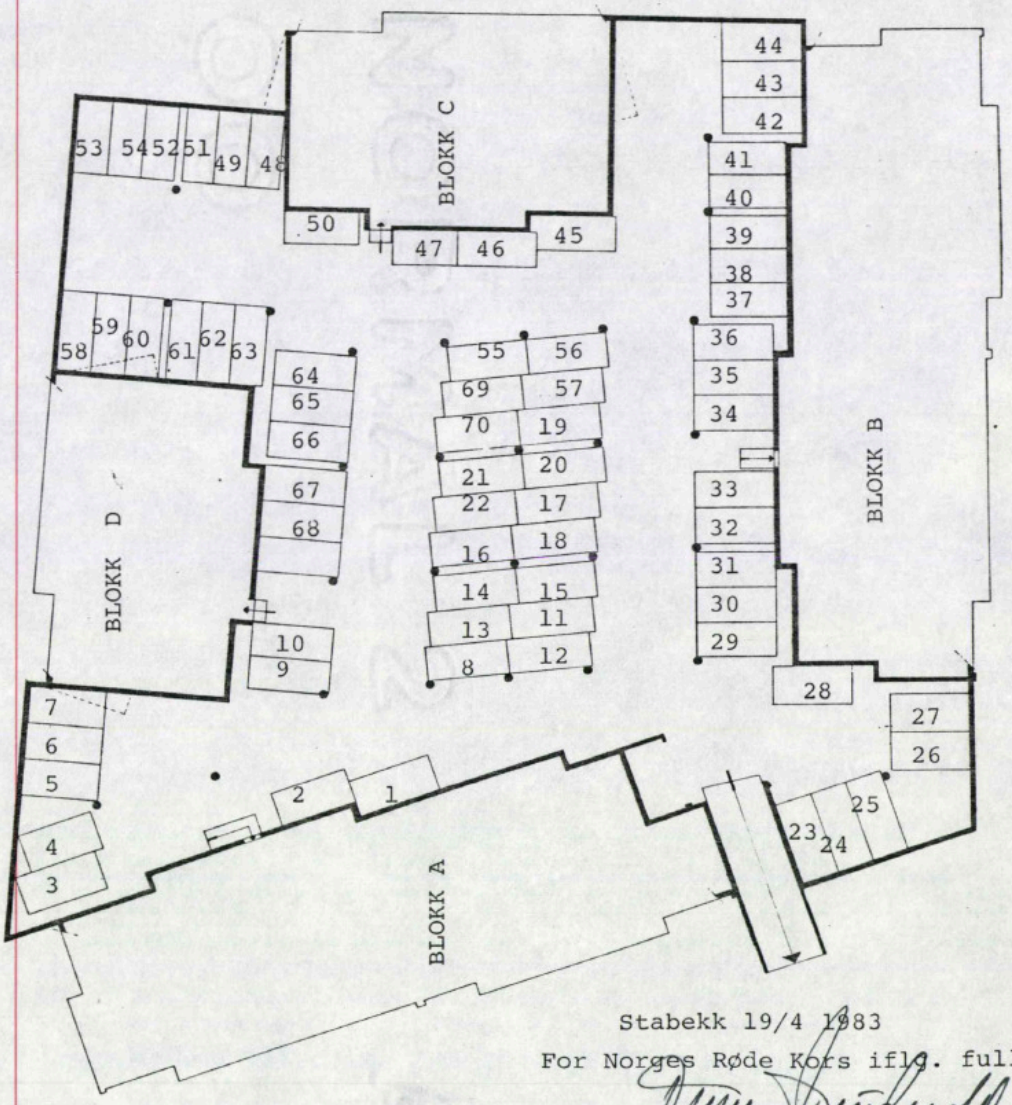
Stabekk 21. april 1983
For Norges Røde Kors ifølg.fullmakt

Trygve Brudevold
p.nr. 191220 [redacted]

Avskriftens riktighet bekreftes


FELT A
Spesialområde bevaring
eldreinstitusjon med boliger
U maks. 0,25
STABEKK 19/4/1983
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt:
TRYGVE BRUDEVOLD
Fellesareal
FELT B
Byggeområde for boliger
A
B
C
D
Lekeplass
+32,70
P.PL.
3/108
3/169
3/35
Avskriftens riktighet bekreftes

PLAN OVER GARASJEPLASSENE.

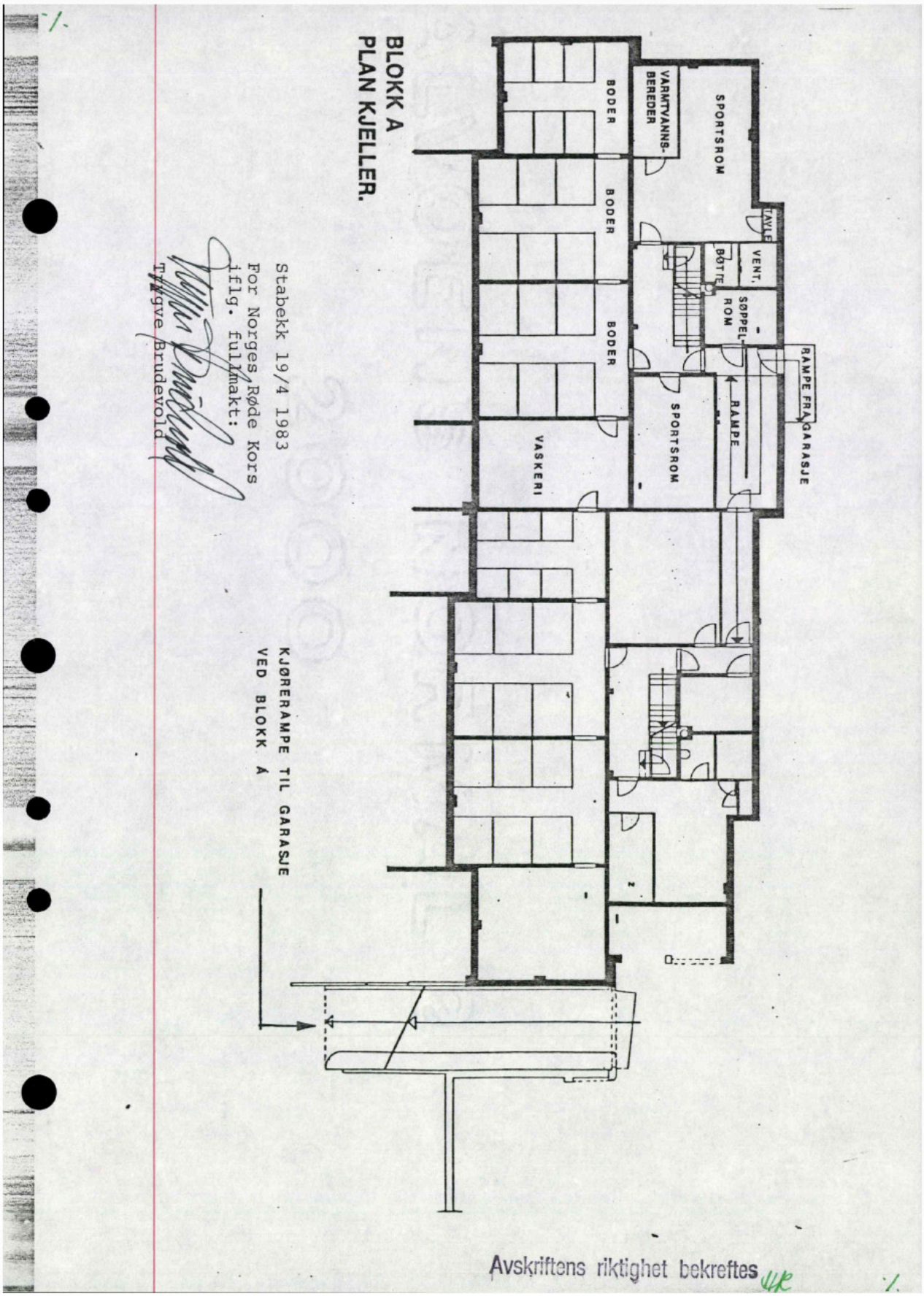


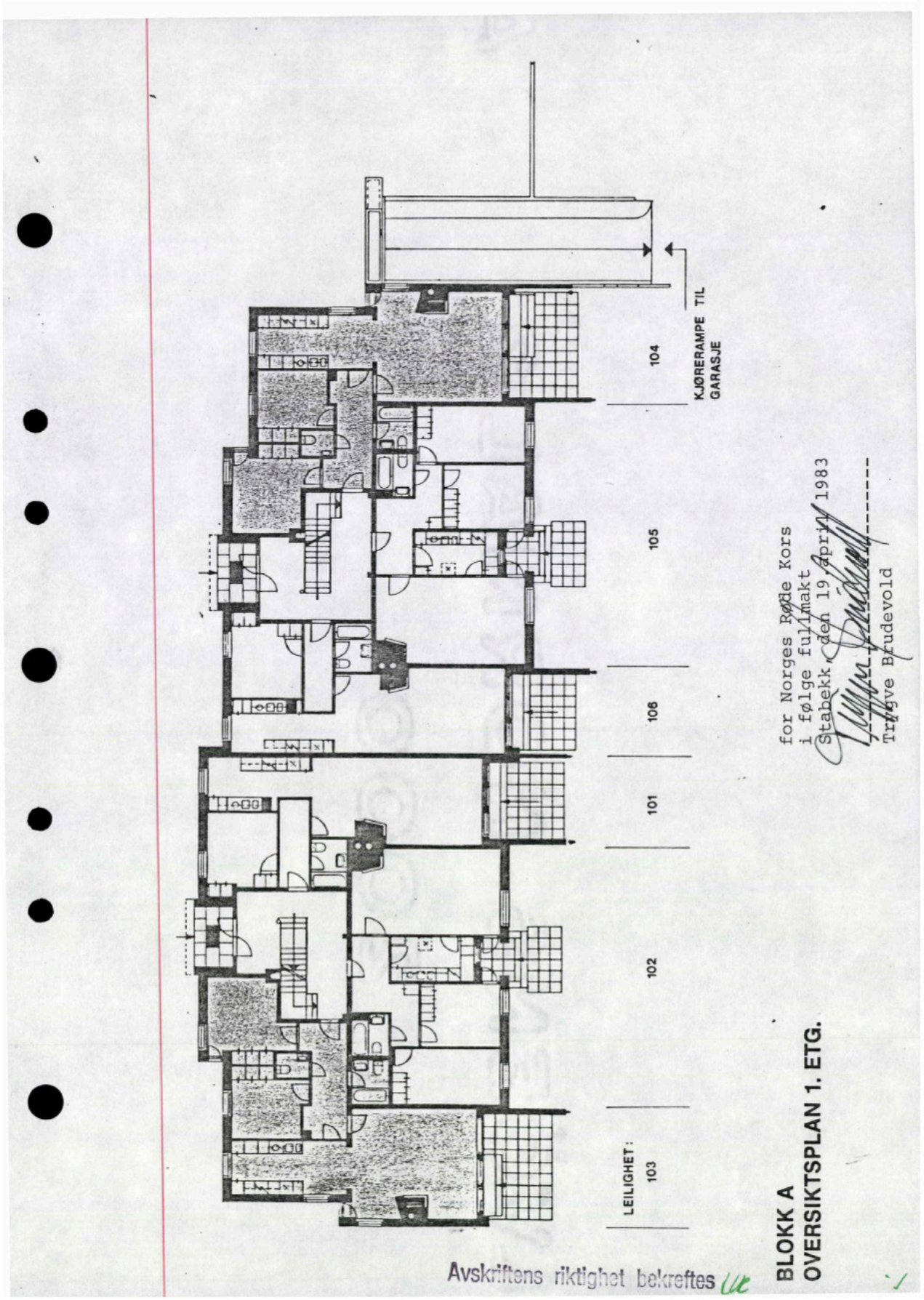
Stabekk 19/4 1983

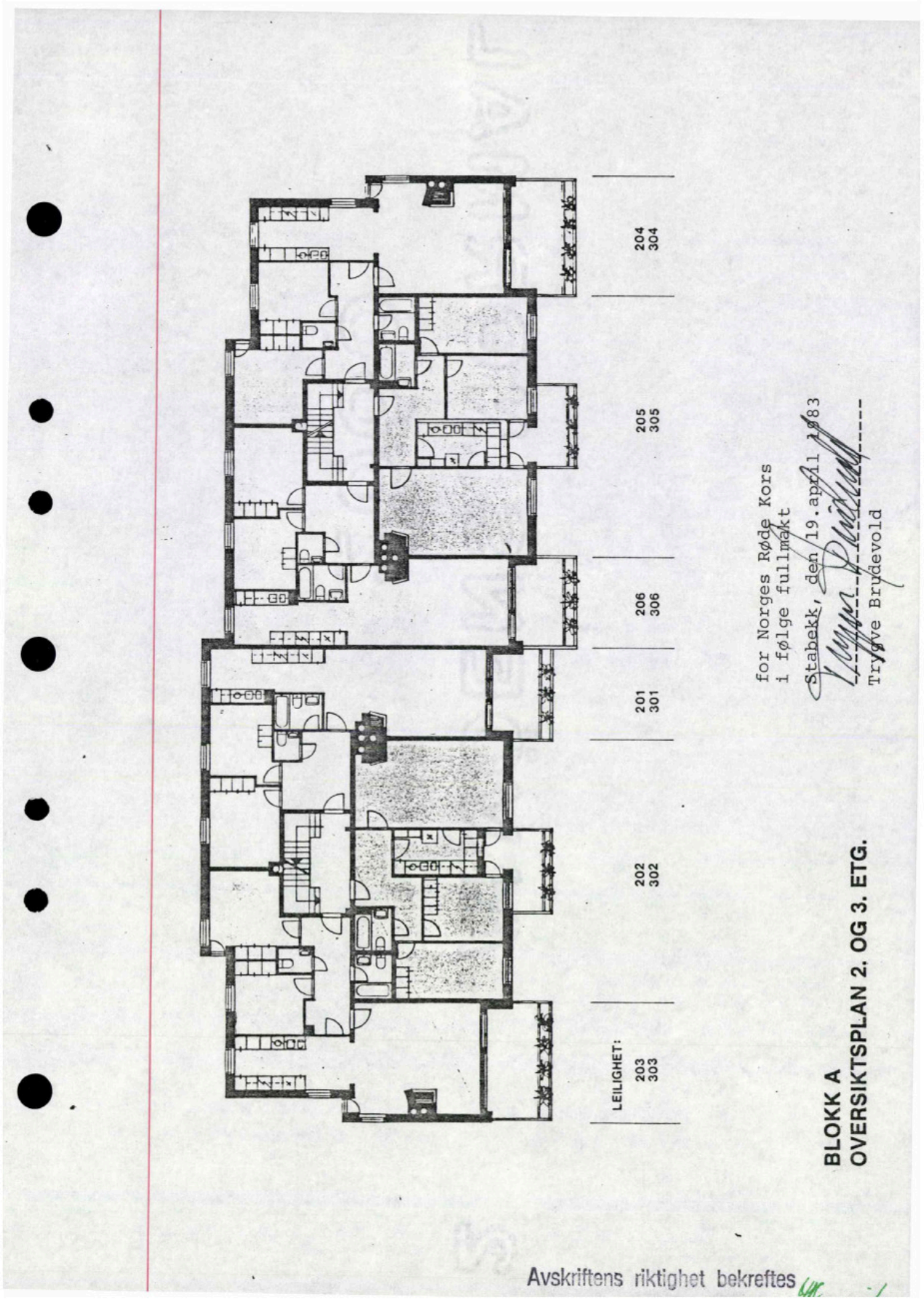
For Norges Røde Kors iflg. fullma

TRYGVE BRUBEVOLD

Avskriftens riktighet bekreftes


BLOKK A
PLAN KJELLER.
BODER
BODER
BODER
VARMTVANNS-BEREDER
SPORTSROM
TAVLE
VENT.
BØTTE
SØPPEL-ROM
RAMPE FRA GARASJE
RAMPE
SPORTSROM
VASKERI
KJØRERAMPE TIL GARASJE
VED BLOKK A
Stabekk 19/4 1983
For Norges Røde Kors
ifig. fullmakt:
Trygve Brudevold
Avskriftens riktighet bekreftes

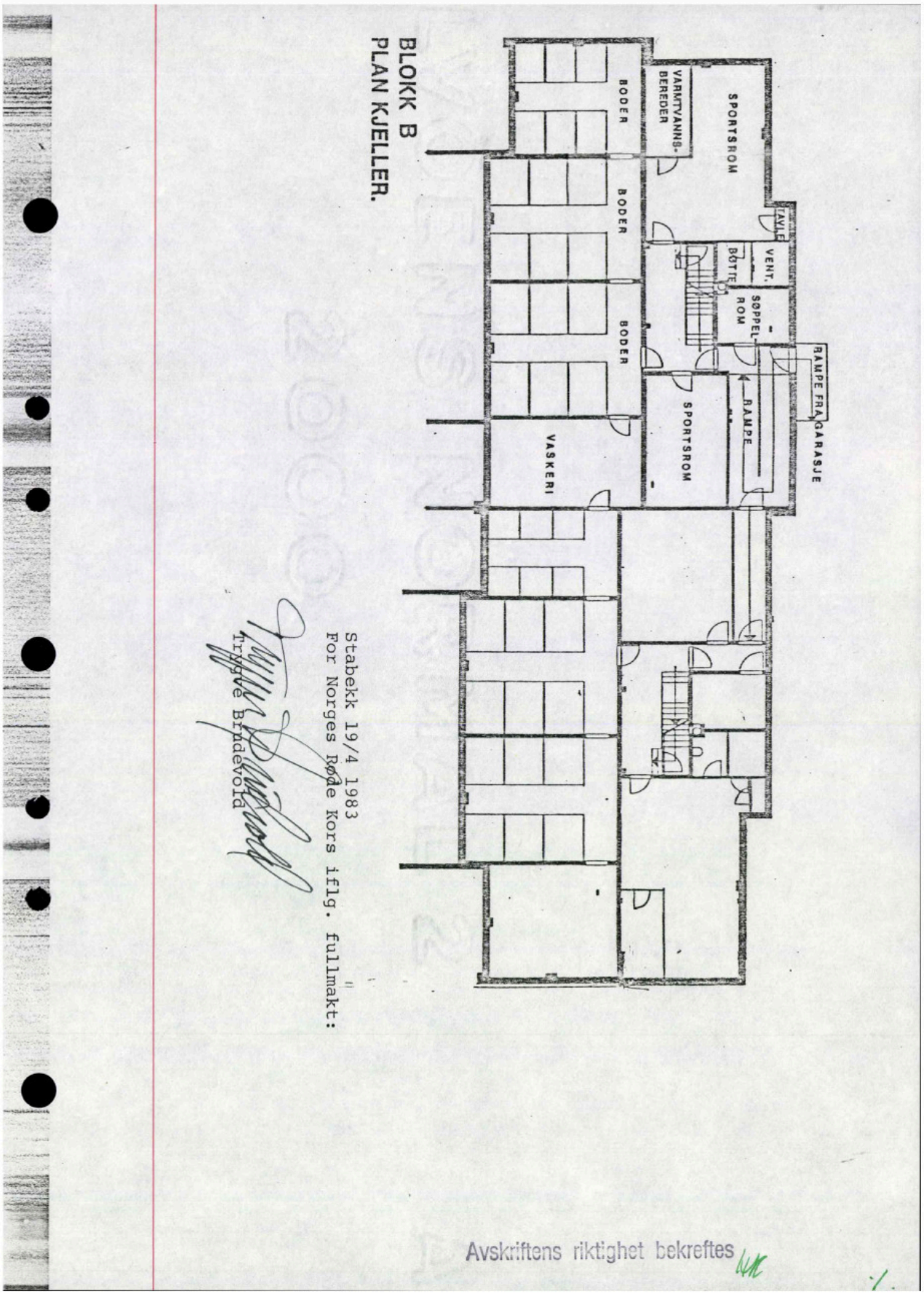

KJØRERAMPE TIL GARASJE
104
105
106
101
102
LEILIGHET: 103
for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19. april 1983
Trygve Brudevold
BLOKK A
OVERSIKTSPLAN 1. ETG.
Avskriftens riktighet bekreftes

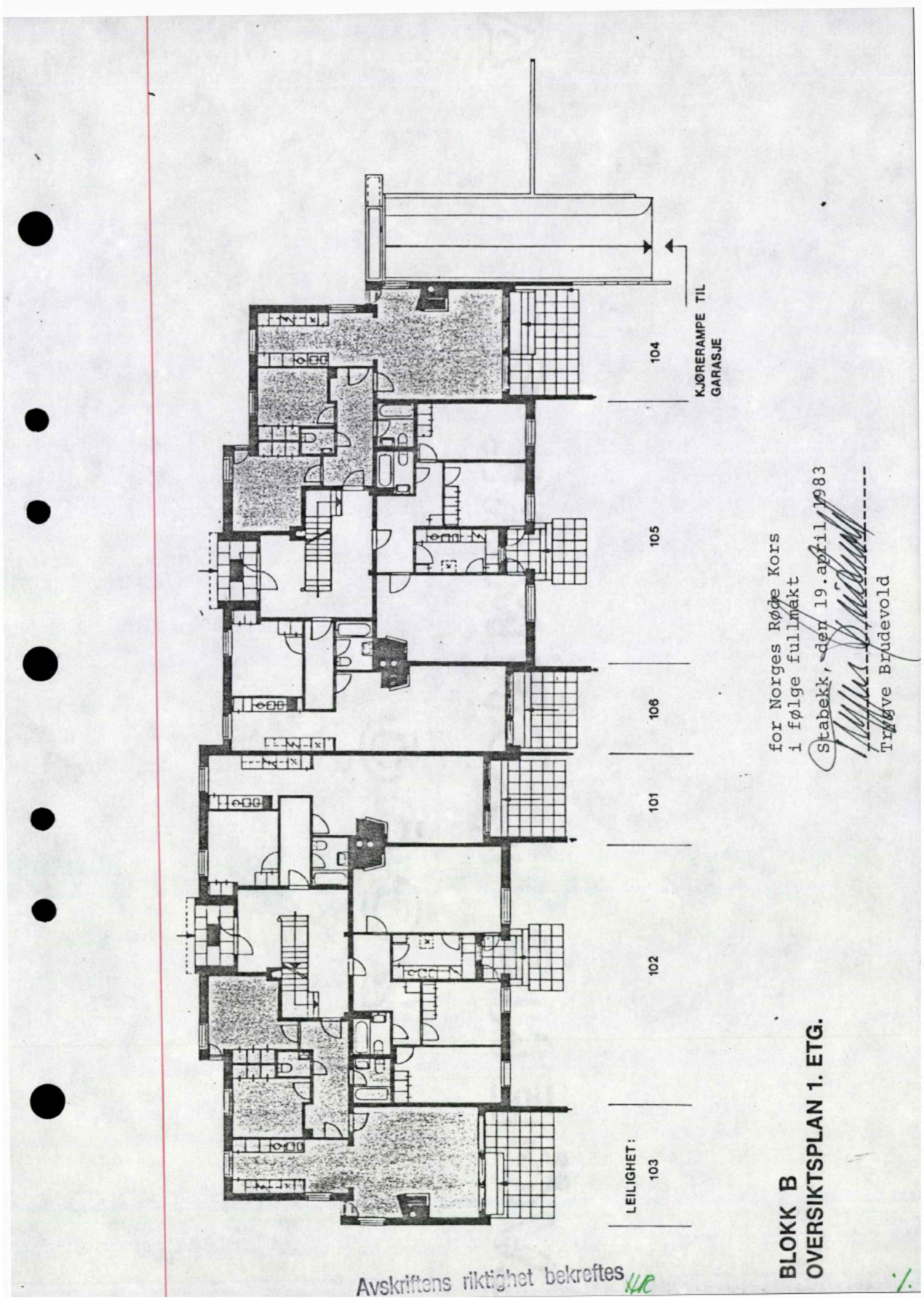


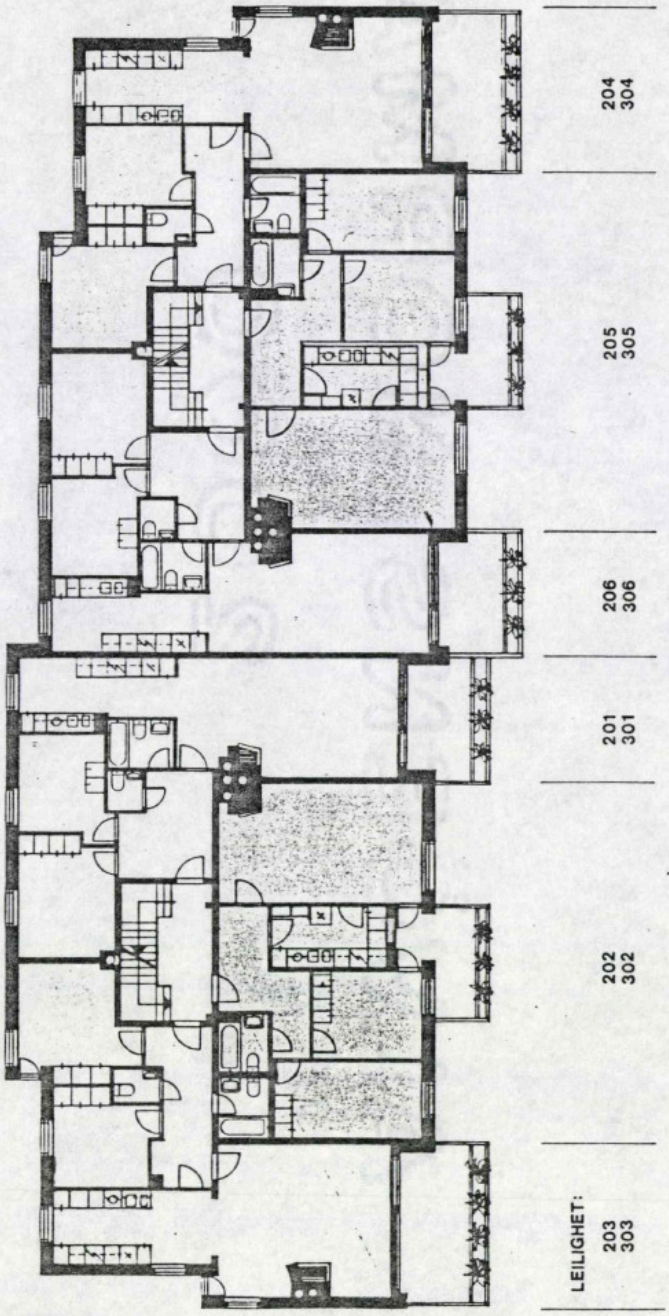
BLOKK A
OVERSIKTSPLAN 2. OG 3. ETG.

for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19.april 1983
Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes


BLOKK B
PLAN KJELLER.
BODER
BODER
BODER
VARMTVANNS-BEREDER
SPORTSROM
AVLØP
VENT.
BØTTE
SØPPEL-ROM
RAMPE FRA GARASJE
RAMPE
SPORTSROM
VASKERI
Stabekk 19/4 1983
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt:
Trygve Brudevold
Avskriftens riktighet bekreftes

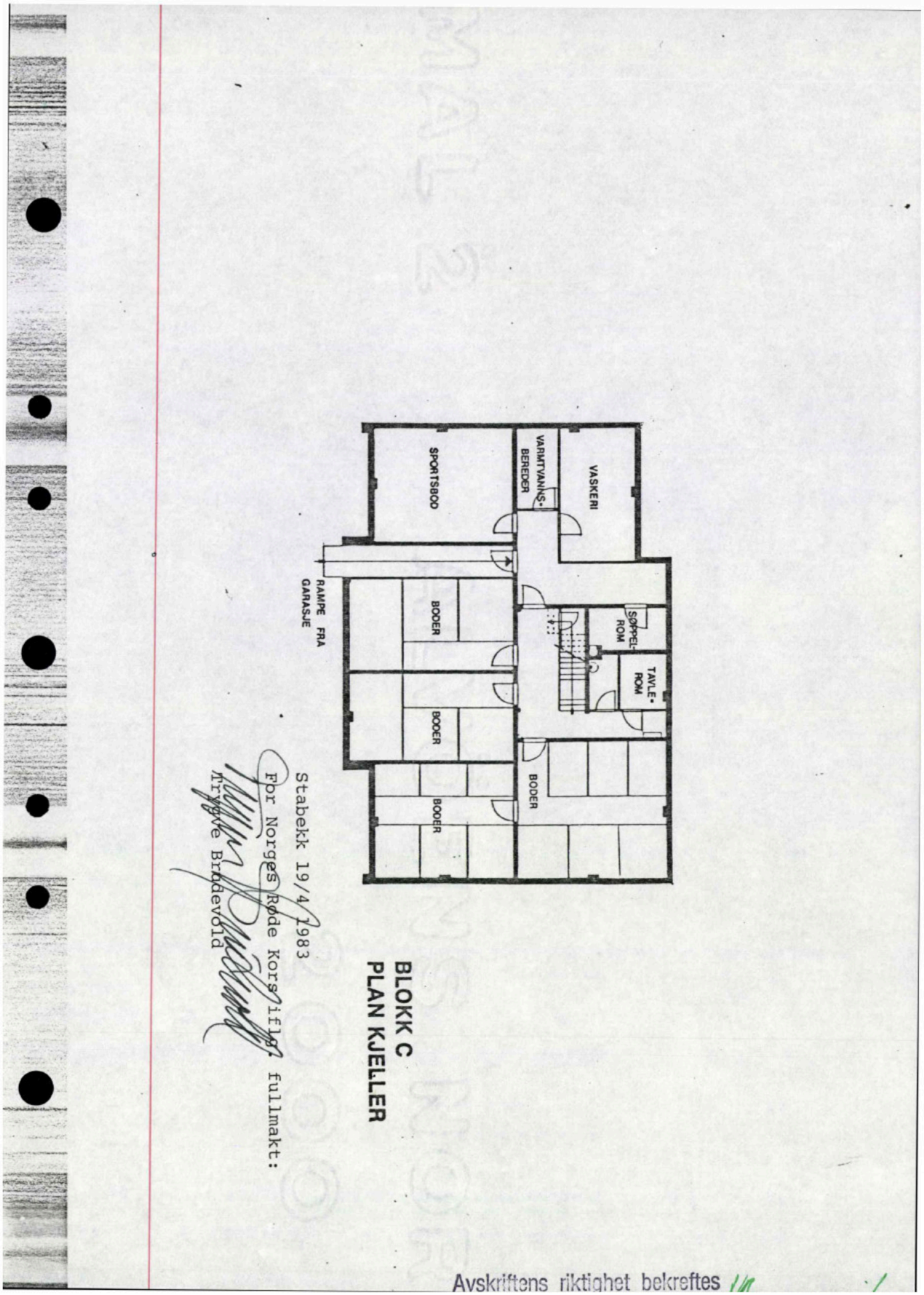

KJØRERAMPE TIL GARASJE
104
105
106
101
102
LEILIGHET: 103
for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19. april 1983
Trygve Brudevold
BLOKK B
OVERSIKTSPLAN 1. ETG.
Avskriftens riktighet bekreftes

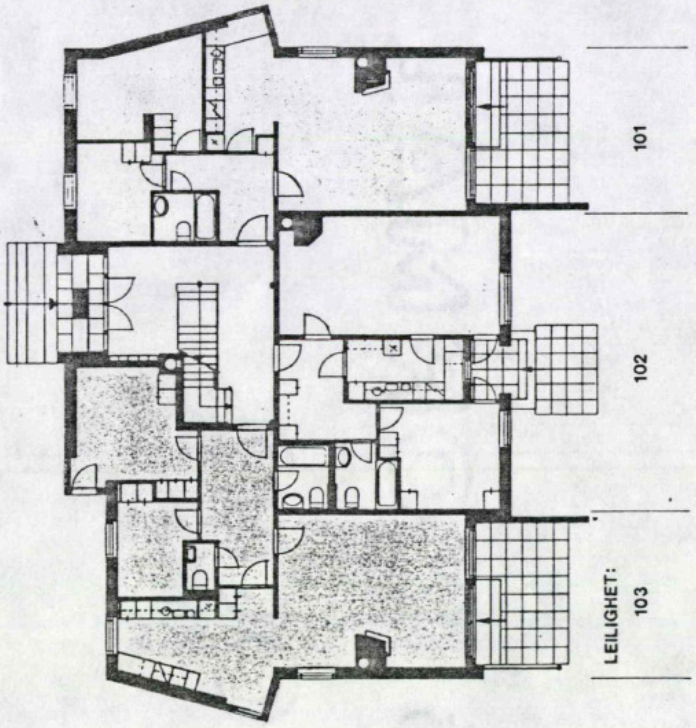


BLOKK B
OVERSIKTSPLAN 2. OG 3. ETG.

for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19.april 1983
Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes

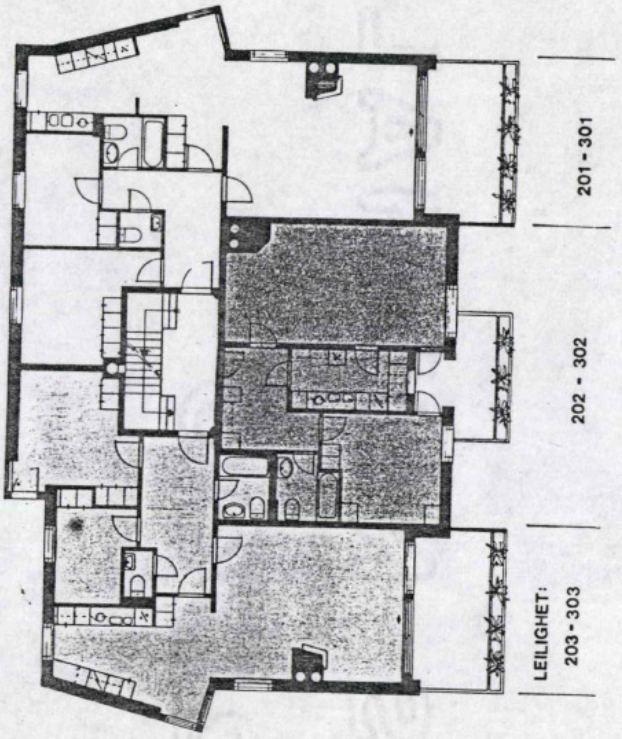

SPORTSBOD
VARMTVANNS-BEREDER
VASKERI
RAMPE FRA GARASJE
BODER
BODER
BODER
BODER
SØPPEL-ROM
TAVLE-ROM
BLOKK C
PLAN KJELLER
Stabekk 19/4 1983
For Norges Røde Kors ifl. fullmakt:
Trygve Bråtevold
Avskriftens riktighet bekreftes



for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19. april 1983
Trygve Brudevold

BLOKK C
OVERSIKTSPLAN 1. ETG.

Avskriftens riktighet bekreftes

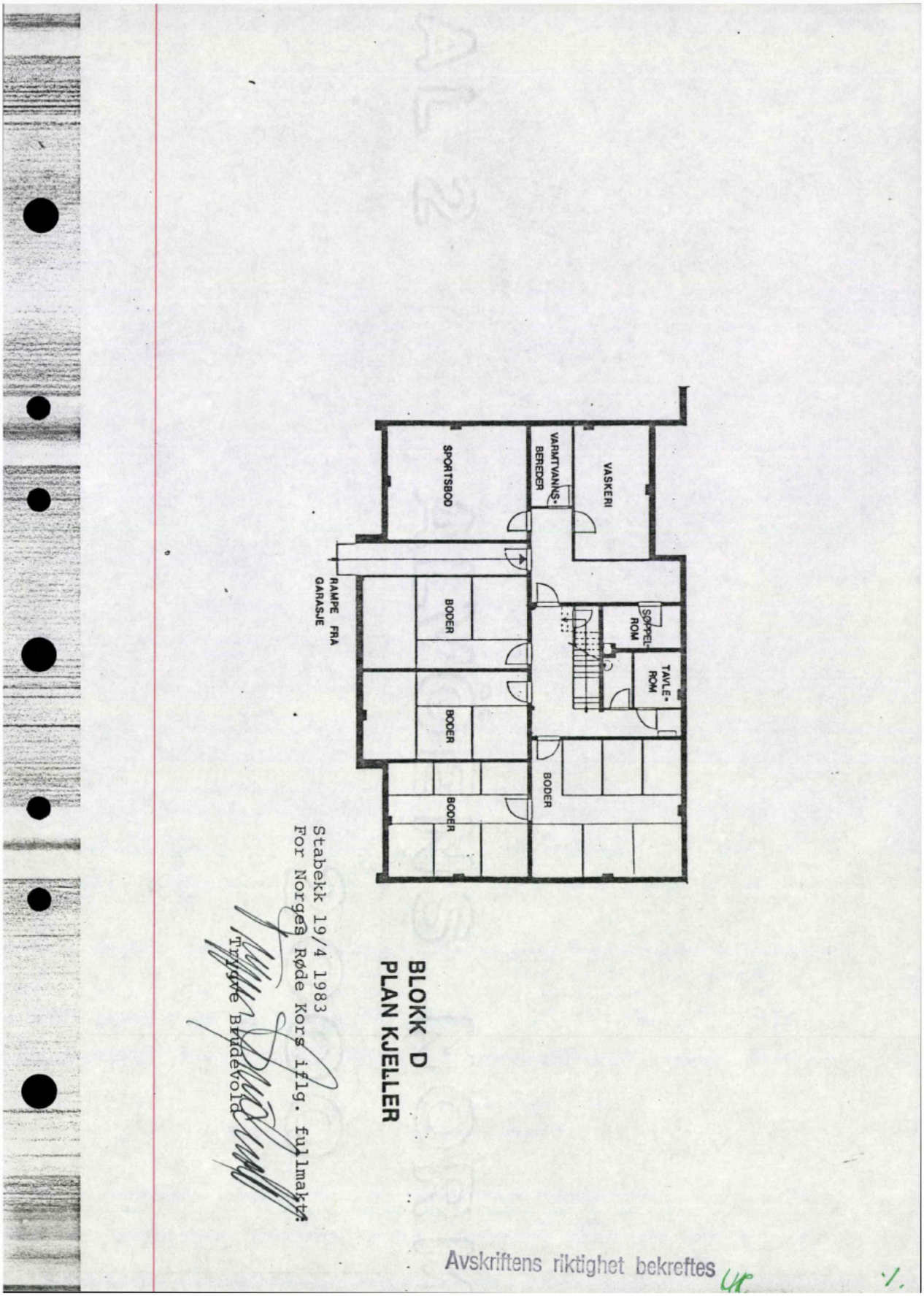


BLOKK C
OVERSIKTSPLAN 2. OG 3. ETG.

for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19. april 1983

Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes



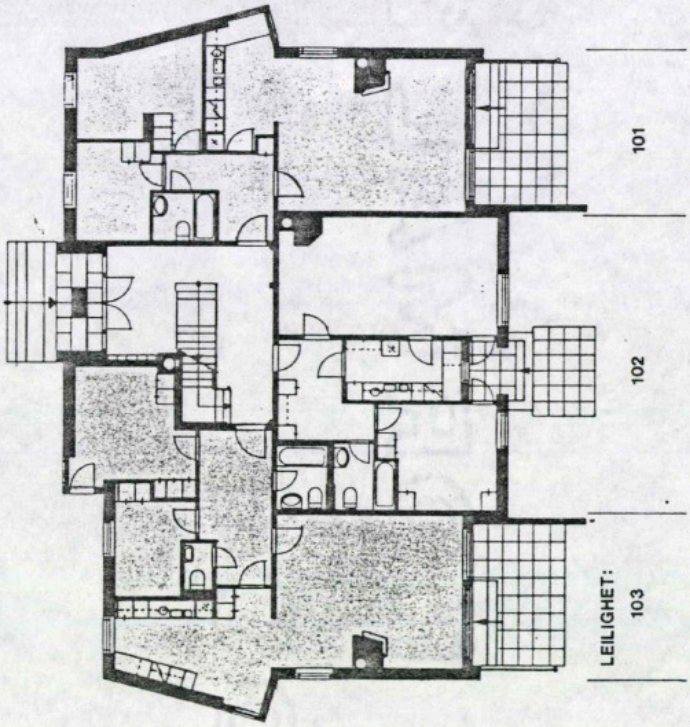
BLOKK D
PLAN KJELLER

Stabekk 19/4 1983
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt:
Trygve Brudevold

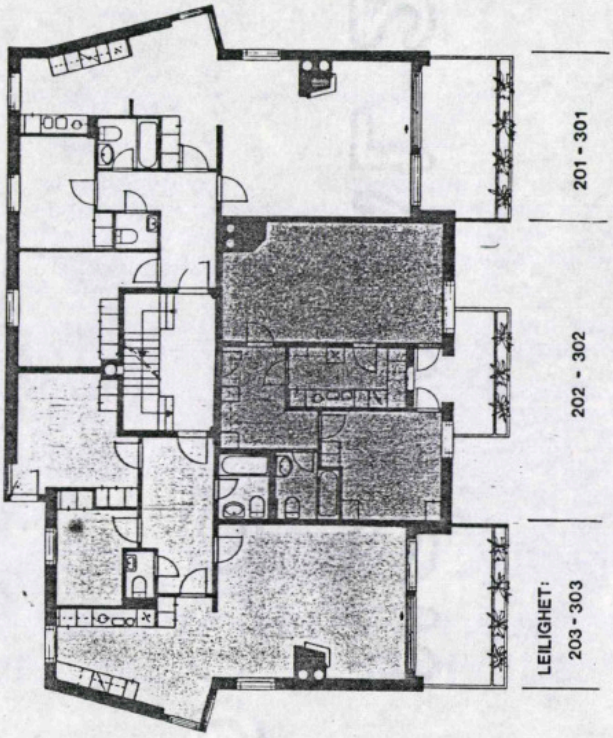
Avskriftens riktighet bekreftes

for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19.april 1983
Trygve Brudevold

BLOKK D
OVERSIKTSPLAN 1. ETG.



Avskriftens riktighet bekreftes



BLOKK D
OVERSIKTSPLAN 2. OG 3. ETG.

for Norges Røde Kors
i følge fullmakt
Stabekk, den 19. april 1983
Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 33-0239/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Arnstein Arnebergs vei 1B, 0274 OSLO

Matrikkel: Gnr 3, bnr 491, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Asker **Saksbehandler:** Nadia Strand **Telefon:** 970 98 060 **E-post:** n.strand@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060