SKOGBRYNET 5A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Tinglyste servitutter
Sameiermøte 2024
Protokoll årsmøte
Vedtekter
Byggetegning
Ferdigattest
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Skogbrynet 5A
0283 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
22	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 14/09/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 328
Hjemmelshaver:	Kari Johnsen
Tomt:	140 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	S-1936 - Bolig m.tilh.anlegg
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1976
Festenummer:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer, garderobeskap kan skjule feil og mangler. Bodene u.etasjen ble benyttet til lagring og dette medførte at store deler av gulvarealet og alle veggene(særlig mot terreng) var tildekket og ikke tilgjengelige. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkeplan og fra tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Været på befaringsdatoen var overskyet/pent vær og ca 20 grader. Hjemmelshaver har liten kjennskap til utførte arbeider i boligen og henviser til prospektet fra når hun selv kjøpte boligen mtp årstall og hva som er utført. Disse årstallene kan ikke bekreftes da det ikke ble fremvist dokumentasjon på utførte arbeider. Undertegnede tar ikke ansvar for at disse årstallene kan være feil da det er informasjon som er gitt fra selger og selger har godkjent bruken av disse årstallene i rapporten.
Oppdragsgiver:	Kari Johnsen
Tilstede under befaringen:	Kari Johnsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomt på 140 kvm. Tomten er slakt skrånende og er stedvis planert rundt boligen. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og trær. Adkomst til tomten via en asfaltert gangvei som går fra biloppstillingsplassene/carportene.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 4 etasje inkl loft. Grunnmur av leca, fundamentert til komprimerte masser. Bærende elementer av mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene fra 1. etasje og oppover består av lett bindingsverk med isolerte hulrom og fasaden er kledd med liggende panel. Pusset utførelse av grunnmuren og utvendig fasade i u.etg.
Taket er bygget opp i en trekonstruksjon med åser og tekket med takpanner, med underliggende forenklet undertak. Vinduer med 2-lags glass med forskjellige årstall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har blitt oppgradert de senere årene og innvendige overflater fremstår jevnt over som velholdt. Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da boligen er bebodd og brukt.
Badet i u.etasje har i stor grad ukjent historikk og sluket fremstår som originalt og uten en synlig membran. Rehabilitering av dette våtrommet anbefales.
Badet i 2.etasje har et avvik vedrørende fallforholdet på gulvet og andre generelle bemerkninger.
Utvendig kledning har flere forekomster av råte i treverket og disse bordene bør skiftes ut slik at bakenforliggende konstruksjon ikke tar skade. Råte ble også observert i rekkverket til balkongen i 1.etasje.
Dreneringen rundt boligen har ukjent alder og det ble ikke målt unormalt høye fuktverdier i kjelleren. Sporadiske fuktverdier ble målt, men dette må forventes i murvegger som har høy alder og som vender mot terreng.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, u.etg: 2,20 m.
Takhøyde, 1.etg: 2,37 m.
Takhøyde, 2.etg: 2,40 m.
Takhøyde, loft: 1,00 - 2,04 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene, vaskerommet og i deler av kjøkkenet/entreen
- Merk: Det er montert en termostat ved kjøkkenet og hjemmelshaver var usikker på hvor mye av arealet denne dekket.
Vedovn i u.etasje.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
- Det bør være montert/utplassert minimum 1 røykvarsler og brannslukningsapparat i hver etasje.
Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2013, i følge tidligere salgsoppgave.
Automatiske sikringer.
Stoppekranene er montert på vaskerommet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og informasjon fra tidligere salgsoppgave.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Malt tapet.
Tak: Malte slette overflater. Tapet. Panel.
Gulv: 1, 2 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på våtrommene, entreen og i en bod. Vegg-til-veggteppe. Laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2003: Bad 2.etg.
2010: Overflatene i u.etasjen ble pusset opp.
2010: Vedovn i kjellerstuen.
2012: Platting, u.etg.
2012: 1.etasje ble pusset opp med nye overflater og ny kjøkkeninnredning.
2013: Nye sikringer i sikringsskapet.
2013: Vaskerom u.etg, inkludert ny varmtvannsbereder på ca 300 liter og tilhørende vannrør(rør-i-rør).
2014: Rehabilitert pipeløp med stålrør.
2014: Parkett 2.etg, samt oppgradert hovedsoverom.
2023: Nye carporter.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	54	0	0	23	45	9
1. Etasje	60	0	0	13	60	0
2. Etasje	61	0	0	7	61	0
Loft	9	0	0	0	9	0
SUM BYGNING	184	0	0	43	175	9
SUM BRA	184					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etasje: Kjellerstue, bad, vaskerom og to boder.
1. etasje: Stue, entré og kjøkken.
2. etasje: Trapperom/allrom, bad og tre soverom.
Loft: Disp.rom.

BRA-e:

Det er ingen BRA-e i boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

S-rom, u.etg: Bod x 2.
Terrasse u.etg: 22,6 kvm.
Balkong 1.etg: 12,6 kvm.
Balkong 2.etg: 5,2 kvm.
Takterrasse 2.etg: 1,8 kvm.
GUA loft: 27 kvm. Deler av arealet på loftet har en lav takhøyde og er dermed ikke målbart.
Redskapsboden i hagen var låst og ble ikke målt opp.

Carport i et felles garasjelag med resterende boliger på byggefeltet. Plass nr 7. Lader for el-bil er montert.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

14/09/2024



Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Berggrunnen består av Skifer og kalkstein i veksling i følge ngu.no og det er ingen påvist risiko for kvikkleire i nærheten av tomten i følge nve.no.
Grunnmuren består av leca/lettklinker i følge tidligere prospekt/tilgjengelig informasjon og har en pusset overflate. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser i den synlige grunnmuren eller tegn til deformasjoner.
Fundamentene til boligen er skjult under terrenget/konstruksjonen er var ikke synlige.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på at det har blitt utført radonmålinger.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Området under tilbygget i 1.etasje har et kryprom som ikke er tilgjengelig. Delvis synlig via vinduene på vaskerommet. Lufteventiler er montert i grunnmuren rundt tilbygget. Jevnlig ettersyn via vinduene på vaskerommet anbefales.

Merknader: Kryprom anses som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er stedvis flatt og uten et tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.

Det foreligger ingen informasjon vedrørende en utskiftning av dreneringen rundt bygget og det må antas at denne har høy alder. Det ble observert knotteplast på enkelte steder, men ingen topplist.
Ved fuktsøk ble det målt varierende fuktverdier på overflaten til grunnmuren, se punkt 9.1.3.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.
Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggene består av lett bindingsverk og det må forventes at isolasjonen og vindsperren er fra byggeåret. Fasaden er kledd med liggende panel og det ble påvist forekomster av råte på flere steder, samt sprekkdannelser i flere bord.
Overflatene ble sist malt opp i 2020.
Det er ikke etablert en tilstrekkelig lufting i bakkant av kledningen ved sporadisk sjekk.
Vannbrettet i underkant av vinduet på hovedsoverommet er helt flatt og ikke kledd med et beslag. Dette medfører en høy risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ved etterisolering og montering av en ny vindsperre, så kan dette senke boligens energibehov og varmetap.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1974, 1975, 1994 og 2010, samt 3-lags glass fra 1983 på loftet. Enkelte av vinduene på kjøkkenet har en eldre karm, men nyere glass(2010).
Flere av vinduene er harde å åpne og lukke. Justeringer og vedlikehold anbefales.
Vinduet i stuen(galvvegg) fra 1974 har sprukket opp i karmen og flasser maling på utvendig flate.
Inngangsdør med tilhørende sidefelt og 3-lags glass fra 2012.
Skyvedør med 2-lags glass fra 2010, merk at skyvedøren er eldre og kun glasset har blitt skiftet ut. Skyvedøren går greit på skinnen.
Terrassedør i u.etg med 2-lags glass fra 1975. Dørbladet subber mot karmen og trenger en justering.
Balkongdører i 2.etasje med 2-lags glass fra 1975. Den ene balkongdøren subber mot balkongdekket og mot dørkarmen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er bygget av takåser(taksperrer som går på tverrs av boligen) og det ble ikke påvist tegn til større deformasjoner i siktelinjene på loftet og i kneloftene. Det må forventes et viss nedsig da treverk vil naturlig sige med årene.
Takkonstruksjonen er luftet via kneloftene og luftespalter som går over isolasjonen hvor loftet er oppført. Det ble ikke observert luftespalter på langsidene av boligen.
Merk at det er benyttet et forenklet undertak og det er dermed ikke nødvendig med en tradisjonell lufting av taket, men det er gitt at undertaket er diffusjonsåpent. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Det ble ikke observerte fuktskjolder rundt gjennomføringen til pipeløpet eller rundt gjennomføringen til luftingen av avløpet og ventilasjonen i boligen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er ikke mulig besiktige pga høy avstand til bakkeplan. Taket er observert fra tilgjengelige avsatser og kun deler av taket ble dermed observert.
Taket er tekket med takpanner med ukjent alder. Forenklet undertak med ukjent alder. Snøfangere er montert på begge sidene av boligen.
Feiestige er ikke montert på taket, men feieluke er montert på loftet.

Merknader: Forenklet undertak har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takrenner, beslag og nedløp består av emaljert stål. Nedløp og renner deles med naboen.
Nedløp ledes ut på terrenget hvor det spres naturlig. Det ble ikke observert tegn til frostspreng eller flassende emalje på synlige flater.

Merknader: Emaljert stål har en forventet teknisk levetid på ca 25 til 30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftet har blitt innredet i etterkant av at boligen ble oppført og det foreligger ingen dokumentasjon eller en byggesøknad/sak som omhandler dette. Vinduet på loftet er fra 1983 og det kan antas at dette årstallet er relevant mtp når loftet ble bygget om.
Gavlveggen i boligen har en bærende funksjon og hvis vinduet har blitt satt inn i ettertid så skal det ha vært lagt inn tilstrekkelig bæring over vinduet slik at lastene fordeles riktig. Endringer i bærende konstruksjoner er forøvrig et søkandspliktig tiltak.
En brannstige er montert på fasaden med mulighet for rømning fra loftet.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

-Terrassen i u.etasje ligger på terreng og er kledd med impregnerte terrassebord. Det ble påvist råte i flere terrassebord og noe svikt ved gange på ytre del av terrassen. Overflatene, særlig ytterst, har høy slitasje.
-Balkong med adkomst fra stuen i 1.etg. Råteskade ble observert i rekkverket. Terrassebordene fremstår som værslitt og har en del patinering, samt grønske. Det ble målt et avvik i planheten til balkongen på ca 3cm, fra ytterveggen og i retning av midten av balkongen ved rekkverket. Merkbar bevegelse i bjelkelaget ved normal gange.
-Balkong med adkomst fra soverommene i 2.etg. Overflatene fremstår med generell elde og slitasje. Forekomster av grønske på overflatene. Skjevheter og bevegelse forekommer i bjelkelaget.
-Takterrasse med adkomst fra hovedsoverommet. Terrassen er kledd med terrassebord på tilfarere og overflatene har generell slitasje og grønske. Underliggende taktekking består av sveisepapp. På kortsiden av terrassen er ikke sveisepappen tilstrekkelig festet til underliggende beslag og fuktighet/vann kan trekke inn i konstruksjonen.

Merknader: Bjelkelaget til balkongene har et langt spenn og det var en merkbar bevegelse ved normal gange.
Rekkverkene til balkongene og takterrassen ble målt til mellom 87 og 93 cm, kravet ved oppføring var 90 cm.
Rekkverket på takterrassen holder ikke datidens eller dagens krav. Dagens krav til rekkverkshøyder er minimum 100 cm.

Det øvre feltet i trappen opp til inngangspartiet er løst og vipper når det tråkkes ytterst på trinnet. Forøvrig høy slitasje på overflaten.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet ble rehabilitert i 2014 med et stålrør. Feieluke på loftet og sotlluke i u.etasje ved ildstedet.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser langs pipeløpet. Tilstrekkelig avstand til brennbart rundt ildstedet og luker.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilleren i 1.etasje har et målbart avvik opptil 10 mm på langs av etasjen, da særlig mot midten av rommet.
Etasjeskilleren i 2.etasje har et målbart avvik opptil 25 mm mellom ytterveggene og mot midten av etasjen.

Trappene i boligen fra 1. og opp til loftet har åpne trinn og åpningene mellom trinnene er større enn 10 cm. Rekkverket ble målt til mellom 86-88 cm, kravene til rekkverk er 90 cm. De vertikale åpningene i rekkverket ble målt til ca 15 cm og er større enn kravet på 10 cm.
Håndløpere er montert, men mangler i trappeløpet fra 2.etg og opp til loftet.

Merknader: Trappen fra 2.etasje og opp til loftet er oppført etter at boligen sto ferdig og var ikke en del av den originale romløsningen.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Overflatene i u.etasje fremstår med normal slitasje og det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller riss i grunnmuren.
Ventiler er montert i enkelte yttervegger og i vinduskarmene.

Merknader: Begge bodene var fulle av gjenstander og dette medførte at det ikke var mulig å besiktige veggene i disse rommene.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betongsålen i u.etasje hadde et målbart avvik i planheten på opptil 10 mm på langs av boligen.
Bodene var fulle av gjenstander og dette medførte at gulvene i disse rommene ikke kunne besiktiges.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Grunnmuren i u.etasjen er eksponert og fuktsøk kunne utføres direkte på grunnmuren. Det ble ikke observert en utlektet vegg. Merk at bodene var fylt opp av gjenstander og disse veggene var ikke tilgjengelige.
Fuktsøk avdekket tørre områder og enkelte områder som ga utslag. Dette er vanlig i en eldre grunnmur mot terreng og fukt i slike konstruksjoner må forventes.
Ettersyn av bygningsdelen anbefales da dreneringen har ukjent alder. Utskiftning av dreneringen bør påregnes og utføres hvis endringer i fuktverdier forekommer.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger. Det ble ikke observert noen unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Merk høy alder og generell slitasje vil forekomme.
Mekanisk avtrekk via en egen vifte. Tilstrekkelig tilluft er etablert via en luftespalte i toppstykket til baderomsdøren.
Baderomsdøren subber mot karmen.
Toalettet renner og flottøren kan trenge en justering/utskiftning.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler(avskrudd). Det ble påvist sprekker i flis og fuger på baderomsgulvet.
Det ble påvist flate partier på gulvet i dusjen og på resterende gulv. Slakt fall forøvrig mot begge sluk.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeåret under servanten og hjelpesluk i dusjen. Det ble ikke påvist en membran i hovedsluket og basert på at sluket er fra byggeåret og badet forøvrig har ukjent alder så kan det forventes at det ikke er en membran på gulvet da dette var vanlig praksis før 1997(TEK-97). Da var det vanlig at hvis badet ble bygget direkte på terreng/grunnen så ville fuktigheten trekke ned i grunnen og dermed var det ikke nødvendig med en membran.
Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk avdekket ingen unormale fuktverdier.
Hjemmelshaver og leietager opplyser at dusjen ikke har blitt bruk.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom fra 2013 med slette overflater. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser og overflatene fremstår med normal slitasje.
Mekanisk avtrekk via en egen vifte. En luftespalte for tilluft er etablert i toppstykket til baderomsdøren.

Merknader: Malte overflater på et våtrom bør males opp regelmessig slik at overflaten fortsetter å være diffusjonstett.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene, men generell slitasje må forventes da våtrommet er brukt.
Fallforholdet ble målt til underkant av 1:100 og er dermed ikke tilstrekkelig. Det etablert et fall i retning av sluket på gulvet og lekkasjevann vil sådan ledes ditt.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2013 med tilhørende vannlås(denne må etterfylles jevnlig). Det ble ikke observert en membran i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur, vender mot flislagte overflater og terreng. Fuktsøk på overflatene hvor det er forventet at det kan forekomme vannsøl påviste ingen unormale verdier.

Merknader:

10.3 Bad 2.etg

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2003 med flislagte overflater. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller bom i flis på befaringsdatoen.
Generell slitasje og elde forekommer og må forventes da badet er tildels høy alder.
Vinduet er plassert i våtsonen til badekaret og utforinger/belistning er av treverk. Dette medfører en risiko for fuktskader ved vannsøl, samt at overgangen mellom membranen og karmen kan være et svakt punkt.
Naturlig avtrekk. Det er ikke etablert en luftespalte i baderomsdørene og tilluften anses som ikke tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller påvist tegn til bom i flis ved sporadisk sjekk.
Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50, men ikke i en omkrets på 80 cm fra sluket. Flate partier/veldig slake partier forekommer på resterende baderomsgulv.

Merknader:

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2003 med tilhørende vannlås. Slukets oppbygning gjør at membranen er skjult og denne ble dermed ikke observert. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak badekaret. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15 - 30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2014 med benkeplater av Silestone, plateslått backsplash og slette skapfronter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter.
Komfyrvakt er montert. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Mindre hakk og merker må forventes da kjøkkenet er brukt.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. De fleste av rommene i boligen ble oppgradert på 2010-tallet av en tidligere eier. Stedvise hakk og merker på parketten forekommer. Enkelte innvendige dører subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Det ble ikke påvist tegn til støvkondens eller større forekomster av sprekker på overflatene.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1976/2003/2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør på vaskerommet og badet i 2.etasje, samt plastrør på kjøkkenet. Kobberrør forekommer på det eldste badet og til utvendige kraner m.m. Kobberrørene må antas å være fra byggeåret og har dermed passert forventet levetid på 30 år.
Fordelerskap er montert på vaskerommet og på soverommet ved siden av badet i 2.etg. Lekkasjevann ledes ut på respektive våtrom via en siklemikk(hvitt/grått deksel).
Hovedstoppekranen er montert under utslagsvasken på vaskerommet, stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon. Det bemerkes at trykkreduksjonsventilen ikke ga noen utslag da vannet ble skrudd av, mulig denne er defekt og trenger ettersyn av en rørlegger.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene i boligen. Regelmessig etterfylling i enkelte sluk er nødvendig for å unngå at de skal gå tørre.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet i 2.etg. Spalte for synliggjøring av lekkasjevann er montert.

Merknader:

TG iu 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert inne i en kasse på vaskerommet og var ikke tilgjengelig for ettersyn. Det opplyses at denne har en kapasitet på ca 300 liter og ble montert opp i 2013. Ukjent strømtilførsel.

Merknader: Strømtilførselen til berederen skal gå via en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann. Lekkasjevann skal ledes til sluket på vaskerommet. Det er viktig at lekkasjevannet ikke forhindres av innkassingen rundt berederen.
Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Oljetanken har aldri vært brukt og det foreligger dispensasjon i følge hjemmelshaver.
Dispensasjonen ble ikke fremvist. Ukjent om tanken fremdeles er godkjent og i god stand.

Merknader: Ettersyn anbefales.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1976

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig avtrekk med avtrekkspunkter på badene og vaskerommet. Mekanisk avtrekk er montert på badet i u.etg og på vaskerommet, naturlig avtrekk på badet i 2.etg. Ventilasjonsrørene er synlige på loftet.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansent ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Redskapsboden nederst i hagen var låst på befaringsdatoen og ble ikke besiktiget innvendig eller målt opp. Råteskader i treverket(enkel maskinlaft) forekommer og deler av konstruksjonen ligger under terreng som gjør den særlig sårbar for fuktskader. Skader på taktekking og øvrige bygningsdeler.

Boligen har ikke en garasje, men det medfølger en carport i et sameie som driftes av boligfeltet. Ny konstruksjon fra 2023 og lader for el-bil er montert.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget har en varierende alder og det ble observer flere originale stikk og brytere, samt flere nye typer. Det ble ikke fremvist noen dokumentasjon eller samsvarserklæring for el-anlegget og dette medfører at historikken vedrørende utskiftninger, vedlikehold og kontroll i stor grad er ukjent. Hjemmelshaver opplyser at sikringene ble skiftet ut i 2013.
Automatiske sikringer med 50 amp hovedkurs og jordfeilautomater. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.
Flere downlights benytter halogenpærer og disse bør skiftes ut til LED.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det anbefales at det utføres en el-kontroll av anlegget i boligen for å avdekke om det forekommer feil og mangler som bør/må utbedres.
Det ble ikke opplyst om når det sist ble foretatt en stikkprøvekontroll av Elvia/el-tilsynet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger fra 1973 på www.oslo.kommune.no som samsvarer i stor grad med omrisset av boligen og dagens bruk. Boligen har blitt bygd på ved inngangspartiet slik at kjøkkenet og soverommet i 2.etasje ble utvidet, samt tilhørende takterrasse med adkomst fra soverommet ble etablert. Ukjent når dette ble utført da det ikke foreligger en byggesak eller ferdigattest for arbeidene.
Hemsen har blitt omgjort fra et kaldtloft og til en tilleggsdel. Det er ingen byggesak som omhandler etableringen av dette arealet, med unntak en søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2014 og denne ble avslått.
Innvendige vegger i 1.etasje har blitt fjernet og etasjen er i dag en åpen løsning, mot tidligere hvor kjøkken og entre var egne rom.
En lettvegg i boden i u.etasje er fjernet.

Dokumentasjon for utførte arbeider ble ikke fremvist.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Endringene som er utført i bygningskroppen til boligen bør byggemeldes slik at det foreligger oppdaterte byggetegninger og godkjenninger for boligens arealer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke fremvist dokumentasjon på at det har blitt utført radonmålinger og dette bør utføres for å avdekke om det er nødvendig med tiltak. Betongsålen og øvrig konstruksjon er bygget etter datidens krav/byggeskikk og dette medfører at det er minimalt med isolasjon mot grunn, samt en risiko for manglende fuktsperre.
1.2	Krypekjeller
	Kryprommet under tilbygget i 1.etasje har ingen adkomst og kan så vidt observeres via vinduene på vaskerommet. Lufteventiler er montert i grunnmuren til tilbygget. Jevnlig ettersyn anbefales og snømasser etc bør holdes unna ventilene slik at luftgjennomstrømningen er tilstrekkelig. Kryprom anses som en risikokonstruksjon.
1.3	Drenering
	Dreneringen må antas å være original fra byggeåret da det ikke foreligger informasjon som tilsier noe annet. Dette medfører at dreneringen har passert forventet levetid og en utskiftning bør dermed påregnes. Terrengforholdet rundt boligen bør utbedres i sammenheng med ny drenering og utføres slik at fallforholdet vekk fra grunnmuren er tilstrekkelig iht dagens krav.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det forekommer råteskader på flere områder, særlig på gavlveggen mot vest. Vannbrettet i underkant av vinduet på hovedsoverommet er helt flatt og ikke kledd med et beslag. Dette medfører en høy risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen på dette punktet. Det ble ikke påvist en lufting av kledningen ved sporadisk sjekk. Lokale utbedringer hvor det forekommer råte anbefales slik at ikke bakenforliggende konstruksjon tar skade. Manglende lufting var ofte vanlig byggeskikk på denne tiden. Vannbrettet som er flatt må endres slik at det er et tilstrekkelig fall vekk fra vinduet og konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og ytterdørene(eks inngangsdøren og tilhørende sidefelt) har passert forventet levetid og en utskiftning bør påregnes. Flere av vinduene og ytterdørene har bemerkninger som omfatter skader og at det er nødvendig med vedlikehold ved videre bruk. Vannbrettet under vinduet på hovedsoverommet er flatt og må utbedres for å unngå en skade i konstruksjonen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Luftingen av taket er ikke avklart da det er lagt opp til en luftet konstruksjon over loftet, men ingen spalter langs boligen. Det er ikke gitt at det er nødvendig med en lufting da undertaket er et forenklet undertak. Hvis taket ikke er luftet må undertaket være diffusjonsåpent slik at kondens slipper igjennom.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

	Det foreligger ingen dokumentasjon som opplyser om når taket sist ble skiftet ut. Det bør dermed forventes at taktekkingen snart passerer eller har passert forventet teknisk levetid og en utbedring bør dermed påregnes.
5.1	Innvendig Loft
	Loftet har blitt bygget om i ettertid og det foreligger ingen byggesak som omhandler dette. Hvis vinduet har blitt satt inn i ettertid så skal det ha blitt lagt inn en tilstrekkelig bæring i overkant av vinduet da gavlveggen har en bærende funksjon. Endringer i en bærende vegg innebærer en byggesøknad, samt en fasadeendring for innsetting av vinduet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Utskiftninger av terrassebord med råte anbefales, risiko for at underliggende bjelkelag også har råteskader. Råte ble påvist i rekkverket til balkongen i 1.etasje. Skjevheter i balkongene og merkbar bevegelse i bjelkelaget ved normal gange. Overflatene har jevnt over høy slitasje med et behov for vedlikehold og utskiftninger. Sveisepappen på takterrassen er ikke utført tilstrekkelig mot underliggende beslag og dette medfører en risiko for at fuktighet/Vann kan trekke inn i konstruksjonen. Sveisepappen bør forøvrig antas å ha passert forventet levetid. Rekkverket på takterrassen ble målt til 87 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm. Alle rekkverkene er lavere enn dagens krav på 100cm, men dette kravet er ikke tilbakevirkende og kun til opplysning.
8.1	Etasjeskillere
	Det ble målt et avvik i planheten til etasjeskilleren i 2.etasjen på opptil 25 mm, avvikene overskrider toleransekravene som er satt i NS3600. Avretting kan utføres ved å benytte avrettingsmasse for et plant gulv. Trappene er montert med et rekkverk som måler mellom 86 og 88 cm, kravet er 90 cm. Åpningene mellom trinnene og mellom balustrene i rekkverket er større enn 10 cm. Dette medfører at mindre barn kan få hodet i mellom trinnene og rekkverket. Håndløper fra 2. og opp til loftet mangler.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	Varierende fuktverdier ble målt på grunnmuren. Stedvise tørre områder, men også områder med noe høyere fuktverdier. Ettersyn anbefales, særlig ved kraftig og vedvarende nedbør
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Baderomsdøren subber mot karmen. Justering av karm anbefales. Toalettet renner og flottøren kan trenge en justering/utskiftning. Rørlegger bør kontaktes. Generelt høy alder på overflatene på badet og generell slitasje må forventes.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig og det forekommer flate partier i dusjen. Vannansamlinger kan forekomme ved normal bruk. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Sprekker ble påvist i fuger og flis.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Fallforholdet på gulvet er mindre enn 1:100 og er dermed ikke tilstrekkelig iht TEK-10. Lekkasjevann ledes forøvrig til sluk.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det var ikke en synlig membran i sluket og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.
10.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Det er ikke etablert en luftespalte i baderomsdørene og det bør lages en spalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Fuktskader på nedre del av baderomsdøren mot soverommet. Vinduet er plassert i våtsonen i badekaret og vannsøl bør holdes til et minimum. Utforing og belistning er av treverk og hyppig vedlikehold anbefales ved regelmessig bruk av badekaret. Generell slitasje og elde forekommer på overflatene.
10.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Fallforholdet er ikke tilstrekkelig i dusjen eller på øvrig gulv. Veldig slakt gulv og stedvise flate partier på resterende baderomsgulv og vannansamlinger kan forekomme. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørtersklene er mindre enn 25 mm.
10.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen ble ikke observert i sluket grunnet slukets oppbygning og kan heller ikke konstateres ved bruk av dokumentasjon. Membranene har forøvrig oversteget forventet levetid.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Trykkreduksjonsventilen ga ingen utslag da vannet ble skrudd av, ettersyn anbefales og utskiftning kan være aktuelt. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år og kobberrørene i boligen har passert forventet levetid, utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste anledning. Avløpene i boligen og bunnledningen ut til offentlig anlegg begynner å få en høy alder. Spyling/kontroll bør vurderes.
13.4	Varmesentraler
	Det opplyses av hjemmelshaver at "Oljetanken har aldri vært brukt og det foreligger dispensasjon". Ukjent om tanken fremdeles er i god stand og når siste kontroll ble foretatt. Ettersyn anbefales.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Det anbefales at ventilatoren kobles slik at luften ledes ut av boligen. Mekaniske vifter bør monteres i alle våtrom og disse burde ha en mulighet for å gå i en grunnstilling slik at fuktig luft trekkes ut av boligen.
14.1	Garasje – uthus
	Råteskader på redskapsboden og høy slitasje jevnt over. Deler av konstruksjonen ligger under terreng og er utsatt for fuktskader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende membran på gulvet og høy alder på hovedsluket. Det anbefales at badet rehabiliteres til dagens standard, særlig hvis det er et ønske om å dusje direkte på gulvet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKOGBRYNET 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogbrynet 5 A, 0283 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 9 BNR 328 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESTUM

Verdivurdert til

10 990 000

-	10 990 000	62 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	175 m²
BRA	184 m²
Tomt	139 m²
Byggeår	1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bestumveien 54 C 181 m² 1976	211 m²	4 sov		13.06.2023	13 300 000	**13 150 000**	0	13 150 000	**72 652**
2	Bestumveien 63 A 174 m² 2007	1 616 m²	5 sov		07.06.2021	12 750 000	**12 825 000**	6 021	12 831 021	**73 742**
3	Skogbrynet 21 B 163 m² 1977	129 m²	3 sov		10.05.2021	9 900 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**66 258**

Dette er et svært flott enderekkehus med en ettertraktet beliggenhet. Boligen strekker seg over fire plan og har en god og familievennlig planløsning. Her bor du i hyggelige omgivelser med nærhet til flotte turområder.

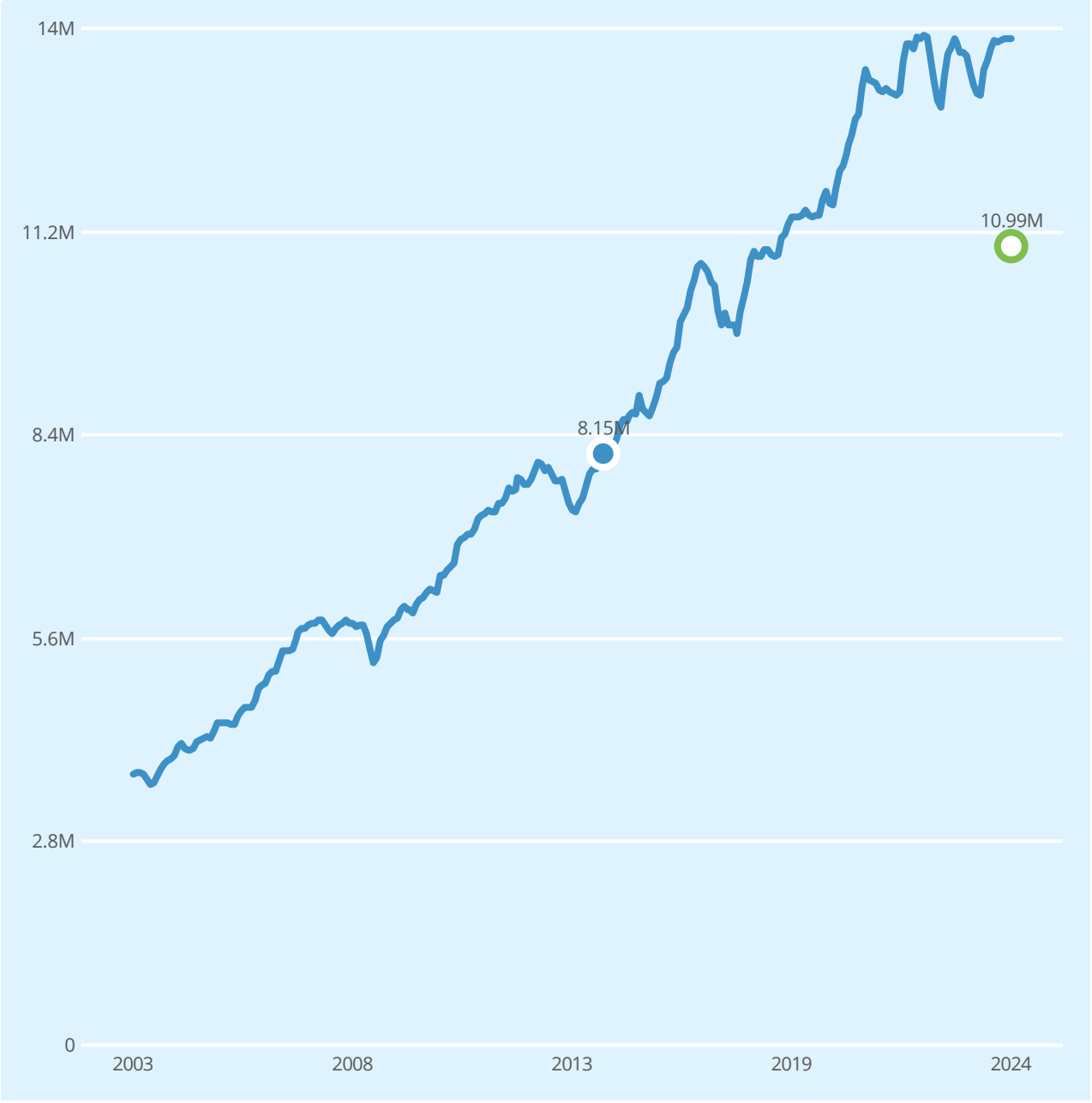
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.12.2016		20.12.2016	-	1 440 000	-	1 440 000	2
08.08.2014	19.08.2014	04.11.2014	7 600 000	8 150 000	-	8 150 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i Ullern bydel nå

18
rekkehus til salgs

11.6M
11.3M
10 909 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Rekkehus solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

19
rekkehus solgt

11 866 000 Prisantydning i snitt
11 843 000 Salgspris i snitt
11.8M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

89 316 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd
72 581 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
62 800 Skogbrynet 5 A Totalpris 10 990 000

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240594

Adresse	Skogbrynet 5A		
Postnummer	0283	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2014 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 9år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? DnB **Polise/avtalenr.** 22380573

Selger1fornavn Kari **Selger1etternavn** Johnsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Dersom slukene tørker på badet nede (når det blir lite brukt) kan det komme litt lukt. Da har jeg bare spylt vann i slukene.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Dette ble gjort før jeg flyttet inn.

Redegjør for hva som er gjort og når: Badet oppe pusset opp før jeg flyttet inn, samme med vaskerom nede.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Jeg antar det men vet ikke sikkert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Dette vet jeg ikke, gjort før jeg kjøpte

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Dersom sluket i dusjen på badet oppe er fullt av hår eller lignende, kan det komme vann opp her når badekaret tømmes. Da er det bare å rense sluket.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.09.2024

Kommentar | Pipene i hele sameiet ble undersøkt og oppgradert og godkjent ca 2014 (i det jeg kjøpte).

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Har kommet inn maur noen ganger - varer ofte bare en kort periode på våren. Noe råte på kledning yttervegg mot naborekke 3 (jeg så dette da huset ble malt i 2020, noen bord ble da byttet av oss).

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn | Vet ikke

Redegjør for hva som er gjort og når | Carporten er helt ny, den er en del av felleseie og styret i sameiet har stått for dette. Huset ble malt sommer 2020 av oss selv.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem | El-anlegget ble sjekket av elektriker da jeg kjøpte huset , i forbindelse med tegning av husforsikring.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar | Ladeboks i carport, denne ble montert av sameiets elektriker og betalt av meg.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar | Oljetanken har aldri vært brukt og det foreligger dispensasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Det skal bygges i svingen opp mot rekkehusene, dette er allerede i gangsatt.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.09.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Kjenner ikke til om det er gjort

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Loftet er trolig bygget ut til loftstue på et tidspunkt, kjøkken, gang og soverom oppe er utbygd mot front, dette var gjort før jeg kjøpte.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Jeg antar det - veldig mange av rekkehusene har gjort det samme.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Kjenner ikke til noe

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.09.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johnsen, Kari

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.09.2024

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 09.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/328 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skogbrynet 5A 0283 OSLO
Fakturamottaker:	Johnsen Kari Nordre Holt 16 3158 ANDEBU
Eiernavn:	Johnsen Kari

Kommunale avgifter	NOK 22 134,76
Eiendomsskatt	NOK 7 255,00
Totalt	NOK 29 389,76

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 255,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	7 283,08
Vann- og avløpsgebyr	14 579,68
Totale avgifter	**29 389,76**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0594 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår referanse: 3579145/24876114
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 58

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16892	105	9.9.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	9	58	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/16892/105
Uthentet 2024-09-10 09:43

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Protokoll 4 side 333
M.jnr. 140/75

16892
- 9 SEPT. 1975

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 27.august 1975

er parsell 2 A

av matr.nr.: gnr. 9 bnr. 58

gitt matr.nr.: gnr. 9 bnr. 328

Arealet er ca. 120 kvadratmeter.

Målebrevsavdelingen den 29.august 1975.

Tore Leland
avdelingssjef

Thor Lindberg

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.
Liv Solberg

Avskriftens riktighet bekreftes
BCl.

vert av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.

SAMEIERMØTE 2024

Furulund Sameie

Sameiermøte 2024

Fysisk møte i Ullern menighetshus med videostream
11. april 2024 kl 19.00

Papiravstemning med frist
13. april 2024



Johan Christian Saarem
Styrets leder

Baard Solberg Kvande
Kasserer

Barbro Elisabeth Tønnesdatter Andenæs
Styremedlem

Irina Antonova
Styremedlem

Christine Fleischer
Styremedlem

1. Dagsorden

1.1 Godkjenning av sameiermøte og avstemning

Digitale sameiermøter og papiravstemninger gir erfaringsmessig svært høy deltagelse.

Nå som vi igjen kan møtes fysisk, ønsker styret å ta med seg de beste elementene ved digitale møter. For å få høyest mulig deltagelse arrangeres derfor årets sameiermøte som et fysisk møte med digital videooverføring og påfølgende papiravstemning.

I sameiermøte 11. april vil styret gå gjennom hovedpunktene i årsrapporten. Møtet gjennomføres iht vedtektene med det unntak at avstemningen gjøres i etterkant skriftlig med frist 13. april 2024.

For enkelhets skyld brukes ordet «årsmøtet» i dette dokumentet for å dekke informasjonen som deles og diskuteres i tidsrommet mellom utdeling av dette dokumentet og avstemning innen utløpet av 13. april, herunder informasjonsmøtet og skriftlige, muntlig eller digitale spørsmål, svar og kommentarer og ikke minst resultatet av avstemningen.

Forslag til vedtak:
Alternativ møteform godkjennes.

1.2 Valg av referent

Valg av en person til å skrive referat fra årsmøtet. Spørsmål og kommentarer stilt til styret og tilhørende svar tas med i referatet. Styret innstiller styremedlem Irina Antonova til referent.

1.3 Valg av to personer til å underskrive protokollen

Valg av to personer til å skrive under protokollen fra årsmøtet. Protokollen renskrives etter årsmøtet og sendes til godkjenning og underskrift av de to valgte. Deretter distribueres kopi til alle enheter. Styret ber om to frivillige utenfor styret.

1.4 Valg av to personer til tellekorps

Valg av to personer til å telle antall stemmer ved avstemningen 13. april. Styret ber om to frivillige utenfor styret.

2. Styrets årsberetning for 2023

2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Johan Christian Saarem	25G
Sekretær:	Irina Antonova	11C
Kasserer:	Baard Kvande	15D
Styremedlem:	Barbro Andenæs	5E
Styremedlem:	Christine Fleischer	15E

Styret i Furulund Sameie bestod i 2023 av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Dog er tillitsverv basert på frivillighet.

2.2 Styrets arbeid

Det fremgår av Furulund Sameies vedtekter at styret skal forvalte sameiets fellesareal og føre tilsyn med at sameiets formål blir oppfylt.

Styret har i perioden hatt 12 ordinære møter, samt en del løpende dialog og ekstraordinære møter for å håndtere pågående større enkeltsaker. Store deler av styrets arbeid har i tillegg vært oppfølging mellom møtene, samt befaringer og møter/dialog med flere leverandører. Samarbeidet i styret har vært godt.

I 2023 har styret distribuert informasjon til sameierne og benyttet seg av ulike kanaler som e-postutsendelser, sameiets hjemmeside www.skogbrynet.no og Facebook-gruppa «Skogbrynet nabolagsgruppe».

2.3 Drift av sameiet

Sameierne
Personlige andelshavere: 78 (delt eierskap ikke registrert)

Økonomi

Det var ingen unormale økonomiske utfordringer ved driften av sameiet gjennom 2023. Økonomien og likviditeten vurderes som god. Årets resultat viser et overskudd på 34.636,- mot et budsjettert underskudd på 62.050,-. Hovedavvikene i forhold til det budsjetterte er lavere kostnader knyttet til garasje-prosjektene og høyere kostnader til 'annet vedlikehold' som hovedsakelig er knyttet til gartner relaterte tjenester.

Sameiets egenkapital per 31.12.2023 er 956.862,- hvorav 930.508,- er innskudd i Danske Bank og DNB. Resten er netto utestående fordringer.

Drift, vedlikehold og oppgraderinger i 2023
Vedlikehold og oppgradering av fellesområdene våre øker trivselen i sameiet og sannsynligvis også verdien på boligene våre. I tillegg til drift og mindre vedlikehold

har det også i 2023 vært satt av ressurser til oppgradering av området vårt. Arbeid utført i 2023 er beskrevet under. Planer for oppgraderinger og vedlikehold på fellesområdene i 2024 er beskrevet i vedlikeholdsplanen.

Veiene
Utgifter til brøyting, vårrengjøring og vedlikehold av vei samt strøm til belysning, er avtalt delt med alle naboer som sokner til veien. Det finnes egne avtaler med Skogbrynet Borettslag og Skogbrynet Kanvas-barnehage. Totalt er det 167 andeler i veien hvorav sameiet har 78 av disse.

Snømåking og strøing
Firmaet Gårdreform Snø og Grønt AS står for snømåking, strøing og påfølgende fjerning av strøgrus på sameiets område i vintersesongen.

Veibelysning
Det har vært skiftet en del pærer høsten 2023 og inn i vinteren. Det er fortsatt noen av lampene som er ustabile og det er nok et behov for innen kort tid å vurdere en helhetlig løsning som tidligere på nytt.

Dagens veibelysning har vanlige glødepærer og må skiftes med jevne mellomrom. Utskiftingen av glødepærer gjøres fortløpende av frivillige i sameiet for å spare kostnader.

I 2020-2021 sonderte styret muligheten for å skifte eksisterende veibelysning fra glødepærer til LED-lys for å redusere behovet for vedlikehold, redusere strømforbruket og få mer stabilt lys på veiene, da LED-lys har lengre levetid enn glødepærer. Foreløpige anslag tilsier at et slik skifte først vil være lønnsomt etter ca 8 år når investeringskostnaden sees opp mot sparte strømutgifter. Styret foreslo da å fortsette praksis med å selv skifte de «vanlige» pærene ved behov og heller prioritere å bruke penger på andre, mer presserende oppgraderinger.

Styret ønsker i fremtiden å finne en god langsiktig løsning der lampene kan byttes ut med LED-lamper. Enten at hele lampen byttes ut, eller at innmaten byttes ut. Dette vil trolig være en investering som trolig må gjøres over flere år.

Asfalt
Høsten 2022 ble det utført et grundig arbeid med lapping og reparasjon av større hull. Styret gjennomførte befaring på området sammen med asfalteringsfirmaet for å avdekke små og store skader i asfalten. Styret planlegger å fortsette med årlig vedlikehold av asfalten for å unngå større skader som vil kreve større vedlikeholdskostnader.

Parkering
Styret minner om at hver husstand har én parkeringsplass i garasjeanlegg og kan bruke én gjesteplass til eventuell bil nummer to etter først-til-mølla-prinsippet. Husstander med flere enn to biler bes parkere bil nummer tre eller fire utenfor vårt område.

Garasjeanlegget
Trygg & Sikker AS utfører årlig ettersyn av brannslukningsapparater i garasjeanlegget.

Se pkt 7.3 for utfyllende informasjon om det pågående arbeidet med rehabilitering av garasjen. Garasjen har betydelige skader i betong og armering, og uten videre tiltak vil ikke garasjen kunne brukes lenger.

I 2023 var det også tilløp til en alvorlig brann i den øverste delen av garasjen øvre plan. Flere biler ble totalskadet og hele garasjedelens bærende konstruksjon kreves utbedring for å kunne bruke den igjen. Dette er søknadspliktig utbedringer, og med bistand fra rådgivere er dette arbeidet nå i gang. Dette er et arbeid som dekkes av sameiets forsikring, så det betyr ingen ytterligere investeringer økonomisk.

Ballplassen
Oppgradering av ballbingen ble ferdigstilt høsten 2023 med påfølgende åpningsfest. Sameiet har av leverandøren fått et høyere nett som skal plasseres bak basketballmålet mot veien. Dette monteres opp av frivillige på dugnad våren 2024. Det er også levert ekstra brikker til underlaget dersom det er behov for utskiftning av disse. Skan-Kontroll utfører årlig ettersyn av ballbingen.

Lekeplassen
Skan-Kontrolls årlige ettersyn av lekeplassen ble utført i september 2023. Enkelte ikke-alvorlige avvik følges opp av styret i 2024.

Gartnerarbeider
Det årlige vedlikeholdet av grøntområdene er viktig og nødvendig for at området skal holdes pent og ikke gro igjen. Vedlikeholdet er også viktig for å sikre at ikke trær eller andre vekster utgjør et farepotensiale for nærliggende hus, biler, mennesker eller eiendom. Et faglig godt gjennomført vedlikehold sikrer et trygt og godt bomiljø.

Ulvin Trefelling og Gartnerservice AS har også i 2023 stått for vedlikehold og oppgradering av grøntområdene våre. Kontrakten med Ulvin ble fornyet januar 2021.

I tillegg til regelmessige befaringer av områdene har styret hatt løpende kontakt med gartner gjennom året. Vår erfaring er fremdeles at Ulvin er raske til å utføre arbeider styret ber om. Både styret og gartner mottar henvendelser fra beboere om arbeider som ønskes utført, og styret opplever at samarbeidet med gartner fungerer godt. Gartner gir også generelle råd om forbedringer på området som styret vurderer fortløpende.

Gartnerne har som faste oppgaver blant annet å gjødsle og klippe plenene på fellesarealet. Gartner har instruks fra styret om å beskjære busker og andre planter på fellesområdene slik at god sikt for gående, syklende og bilister sikres i veiene mellom husrekkene. Nødvendig beplantning skjer etter avtale. De luker i bed og fjerner ugress rundt busker og planter. Gartner bidrar også med å blåse løv og grus

fra skråninger og øvrige områder i forbindelse med dugnad vår og høst. **Styret vil minne alle beboere om å selv sørge for at private busker/hekker/trær vedlikeholdes.**

Det har i 2023 ikke vært betydelige oppgraderinger på grøntområdene.

Styret har besluttet at planlagt felling og beskjæring av større trær på fellesområdene skal inn i vedlikeholdsplanen og godkjennes av årsmøte.

2.4 Diverse

Sameiets hjemmeside
Sameiets hjemmeside www.skogbrynet.net benyttes løpende av styret til å distribuere informasjon til sameierne samt å få tilbakemeldinger fra sameierne. Her er det mulig å abonnere på nyhetsbrev, finne informasjon om sameiet og kontakte styret. Beboere oppfordres til å abonnere på nyhetsbrev.

Styret kan nås på e-post: styret@skogbrynet.net.

Dugnader
Sameiet har vanligvis dugnad vår og høst.

Vi oppfordrer til å møte opp på de to dugnadene for å gjøre det trivelig i sameiet. Kan man ikke møte er det fritt frem for å bidra i forkant.

Skogbrynet Kanvas-barnehage
Sameiet har rett på prioriterte plasser i barnehagen. Det er p.t. reservert 20 plasser til beboere i sameiet, men dette krever at det er ledig kapasitet i barnehagen. Styret er i jevnlig dialog med barnehagen. Vi minner om at alle må søke gjennom vanlig kommunalt opptak.

Oslo Veggdyrkontroll
Vi har en avtale med Oslo Veggdyrkontroll om bekjempelse av rotter og mus.

Vi oppfordrer alle til å fjerne nedfallsfrukt og fuglemat som ligger på bakken (også fra fellesområder), sjekke for hull i søppeldunker og passe på å fjerne rot og søppel som gjør området fristende for gnagere.

Videre drift av sameiet
Styret er satt til å forvalte sameiets fellesområder og styrets prioriteringer for 2024 slik det fremkommer i Vedlikeholdsplanen for Furulund Sameie.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
Sameiet har ingen ansatte. Diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Ytre miljø
Sameiet kan ikke anses som en vesentlig bidragsyter til påvirkning av det ytre miljø. Sameiet stiller tre områder til disposisjon for kildesortering av papir, og følger de kommunale retningslinjer gitt av Oslo Kommune.

Oslo, 28. mars 2023

3. Regnskap for 2023

Regnskapet for perioden fremlegges sammen med godkjenning fra revisor. Regnskapet fremlegges til godkjenning av årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Regnskapet for 2023 godkjennes og styret gis ansvarsfrihet for regnskapet 2024.

Årsregnskap 2023

RESULTAT

	Noter	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inntekter				
Ordinær årsavgift		920 400	920 400	858 000
Elektrisitet El-bil eiere	3	170 000	189 671	172 736
Fiber		194 000	187 200	78 000
Veiavgifter og gebyrer		70 000	61 492	72 194
Renteinntekter				11
Støtte ballbinge				550 000
SUM inntekter		**1 354 400**	**1 358 763**	**1 730 940**
Kostnader				
Brøyting/vårrengjøringen	1	207 000	242 536	182 143
Oppgradering/vedlikehold	2	595 000	451 034	355 727
Elektrisitet	3	220 000	238 700	218 638
Fiber		194 000	186 264	85 371
Skog		20 000	23 750	908
Forsikring		32 000	30 708	31 349
Containerleie dugnader		45 000	38 421	59 265
Styrehonorar		59 000	59 000	55 000
Revisjon og konsulent		17 700	17 700	16 500
Styrets prioriterte oppgaver		22 500	33 421	21 234
Ballbinge				750 000
Regnskap		4 250	2 592	
Sum kostnader		**1 416 450**	**1 324 127**	**1 776 135**
Årets resultat		**-62 050**	**34 636**	**-45 195**
Disponering av resultat				
Til/fra(-) egenkapital			34 636	-45 195
Sum disponert			**34 636**	**-45 195**

BALANSE

Eiendeler		**2023**	**2022**
Danske Bank		100	861 155
DNB Bank		930 408	
Fordringer	4	26 354	61 071
Sum eiendeler		**956 862**	**922 226**

Egenkapital	**2023**	**2022**
Egenkapital 01.01	922 226	967 420
Årets resultat	34 636	-45 195
Sum egenkapital og gjeld	**956 862**	**922 226**

Noter til årsregnskapet for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Note 1 - Brøyting/vårrengjøring				
Brøyting for vinteren	150 000		177 459	143 657
Vårfeiing	45 000		40 293	38 486
Div. vintervedlikehold inkl. strøsand	12 000	24 785	-	
Sum brøyting/vårrengjøring	**207 000**	**242 536**	**182 143**	
Note 2 - Oppgradering/vedlikehold				
Gartnerarbeider/plenklipping		165 000	173 570	180 781
Andre veikostnader		45 000	8 125	60 090
Annet løpende vedlikehold		70 000	123 403	42 558
Slamsuging samtlige kummer			51 129	
Oppgradering betongdekke garasje	200 000	81 250	0	
Reparasjon garasjetak		50 000	0	
Reparasjon gatebelysning		40 000	41 308	0
HMS (Brannvern/lekeplass/skadedyr)	25 000	23 378	21 169	
Sum oppgradering/vedlikehold	**595 000**	**451 034**	**355 727**	
Note 3 - Elektrisitet				
Total kostnad elektrisitet		220 000	238 700	218 638
Elektrisitet El-bil eiere		-170 000	-189 671	-172 736
Netto elektrisitet		**50 000**	**49 029**	**45 902**
Note 4 - Fordringer				
Inntekt utfakturert - Strøm Elbiler Q4 (anslått)			56 841	
Inntekt utfakturert - Veiavgifter				61 492
Ubetalt Elbilstrsøm/Sameieavgift			5 900	
Opprydding etter trevelt (Forsikringsselskap)			11 388	
Avsetning Strøm desember				-29 575
Avsetning WEB Hosting				-4 690
Rest Ballbinge (Reklamasjon)				-75 000
Sum fordringer				**26 355**

Per Frode Hove
Skogbrynet 25 C
0283 OSLO

Til årsmøtet i Furulund sameie.

Revisjonsberetning for Furulund sameie regnskapsåret 2023.

Regnskapet for 2023 viser for Furulund sameie driftsinntekter på kr. 1.358.763,- og et driftsresultat på kr. 34.696,- som også er årets overskudd. Det var et mindre beløp som utestående fordring pr. 31.12.2023. Revisor er kjent med at fordringen er inndrevet i januar 2024.

Jeg har gjennomført de undersøkelser jeg har ansett nødvendig for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. Grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene er kontrollert.

Etter min mening gir regnskapet et forsvarlig uttrykk for Furulund sameie sin stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret.

Oslo 24. februar 2024



Per Frode Hove

Revisor Furulund sameie

4. Budsjett for kommende periode – 2024

Budsjettet for kommende periode fremlegges til informasjon.

FURULUND SAMEIE
BUDSJETT 2024

	Note	Historisk budsjett 2021	2022	2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Ordinær årsavgift	1	780 000	858 000	920 400	967 200
Elektrisitet Elbiler		100 000	140 000	170 000	170 000
Fiber Inn*	2	0	0	194 000	187 200
Veiavgifter og gebyrer		65 000	65 000	70 000	70 000
Renteinntekter		100	-200	0	
Sum inntekter		**945 100**	**1 062 800**	**1 354 400**	**1 394 400**
Kostnader					
Brøyting, vårrengjøring og vedlikehold vei	3	185 000	190 000	207 000	260 000
Oppgradering og vedlikehold	4	472 000	505 000	595 000	550 000
Elektrisitet		140 000	220 000	220 000	220 000
Fiber				194 000	194 000
Skog		20 000	20 000	20 000	25 000
Forsikring		30 000	31 000	32 000	35 000
Dugnader Containerleie		42 500	45 000	45 000	45 000
Dugnader Øvrige utgifter					3 000
Styrehonorar	5	50 000	55 000	59 000	62 000
Revisor og konsulent		15 000	16 500	17 700	12 400
Styrets prioriterte oppgaver		22 500	22 500	22 500	30 000
Trykk - Årsmøte					5 000
Data - Regnskap & WEB Hosting				4 250	10 000
Sum kostnader		**977 000**	**1 105 000**	**1 416 450**	**1 451 400**
Resultat		**-31 900**	**-42 200**	**-62 050**	**-57 000**

		2021	2022	2023	2024
1)	Forutsetter en årsavgift på (eks fiberbredbånd)	10 000	11 000	11 800	12 400
2)	Forutsetter en årsavgift for fiberbredbånd*				2 400
3)	Brøyting for vinteren	135 000	140 000	150 000	195 000
	Vårfeiing inkl fjerning av grus, normalvinter	40 000	40 000	45 000	45 000
	Div. vintervedlikehold inkl. ny strøsand	10 000	10 000	12 000	20 000
	Brøyting og vårrengjøring	**185 000**	**190 000**	**207 000**	**260 000**
4)	Gartnerarbeider/plenklipping	157 000	165 000	165 000	190 000
	Andre veikostnader	45 000	45 000	45 000	45 000
	Annet løpende vedlikehold	60 000	70 000	70 000	100 000
	Reperasjon garasjetak	0	0	50 000	0
	Oppgradering garasje - Forprosjekt	125 000	125 000	200 000	150 000
	Slamsuging samtlge kummer	0	75 000		0
	Reperasjon gatebelysning	0	0	40 000	40 000
	HMS (Brannvern/Lekeplass/Skadedyr)	22 500	25 000	25 000	25 000
	Oppgradering og vedlikehold	**409 500**	**505 000**	**595 000**	**550 000**
5)	Styrehonorarer jfr vedtak årsmøtet	10 000	11 000	11 800	12 400

* Justeres ved en eventuell prisøkning fra Viken Fiber

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til budsjett for 2024 tas til orientering.

5. Saker til vedtak

5.1 Tak over papirbeholdere

Styret ble bedt om å utrede muligheten og kostnaden ved å bygge tak over papirbeholderne. Styret innhentet tilbud fra Ulvin AS. Dette beløper seg på totalt kr. 135 175,-. Styret vurderer det dithen at det er øvrige forhold (blant annet rehabilitering av garasjeanlegget) som bør prioriteres fremfor tak over papirbeholdere. Styret foreslår følgelig at det ikke prioriteres å bygge tak over papirbeholdere.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

5.2 Ønske om felling av thuja bak nr 9C

Det har kommet ønske om å felle thuja treet som er plassert bak nr. 9C. Bakgrunnen for ønsket om felling er at treet er vurdert av arborist å være for stor for omgivelsene, i tillegg til at treet gjør skade på nærliggende hus. Se årsrapport fra 2023 for utfyllende informasjon, samt **Vedlegg 1.1**. Styret vurderer det dithen at det ikke vil være tilstrekkelig å beskjære treet, og foreslår at thuja treet felles og at det erstattes med egnet tre i samråd med berørte beboere.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

5.3 Privatisering av fellesareal - utvidelse av privat grunn på fellesareal

Årsmøtet 2023 traff følgende vedtak:

«*Styret utreder hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves og legger frem sin innstilling senest til Sameiermøtet 2024*.»

Utvidelse av privat grunn på fellesareal:

Det har vært et tilbakevendende tema på mange årsmøter at enkelte i sameiet i forlengelsen av egen eiendom f.eks. etablering av platting, planter hekker eller setter opp gjerder på sameiets grunn.

På bakgrunn av årsmøtets vedtak har styret, rådført seg med advokat[1], som er spesialist på eiendomsspørsmål, og ansatt Huseiernes Landsforbund, om hva som er gjeldende rett i forbindelse med enkeltpersoners utvidelse av privat grunn på fellesarealer.

Vårt fellesareal, som er et såkalt realsameie, reguleres av lov om sameige: https://lovdata.no/lov/1965-06-18-6 [2]. Fast eiendom har gjennom alle tider vært et viktig formuesgode, og det er knyttet mye lovverk til eiendom. Det er sentralt for unngå tvister samt å sikre verdien av fast eiendom for den enkelte eier. . Fast eiendom

har gjennom alle tider vært et viktig formuesgode, og det er knyttet mye lovverk til eiendom. Det er sentralt for unngå tvister samt å sikre verdien av fast eiendom for den enkelte eier.

Det følger av sameigeloven § 3 at:

«Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva.

Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar.»

Advokat i Huseierenes Landsforbund har i brev gitt forklaringer til denne bestemmelsen:

«*Et fellesareal vil normalt være ment til felles bruk, og det tilsier at ingen sameier kan ta seg til rette på dette arealet på en måte som hindrer andres bruk.*

På samme måte vil en utvidelse av privat grunn på felles areal, ved å sette opp private plattinger og hekker som sperrer av fellesareal også fort være unødvenig og urimelig til skade eller ulempe for de andre. En bruk dere beskriver vil derfor gå utover sameienes rettigheter etter sameieloven, og styret/sameiet må kunne kreve installasjonene fjernet.

Slik saken står bør sameierne det gjelder bli varslet om at installasjonene på fellesarealet er ulovlige, og at disse må fjernes innen en gitt frist.»

Som det fremgår foran, vil altså den beskrevne bruken av felleseiets grunn gå utover de andre beboeres rettigheter. Advokaten i Huseiernes Landsforbund anbefaler, som det fremgår, at de sameierene det gjelder varsles om at installasjonene på fellesarealet er ulovlige, og at disse må fjernes innen en gitt frist.

Gjennom årsmøtet oppfordrer styret på denne bakgrunn om at installasjoner og beplantning som er ulovlige fjernes innen 15. september 2024.

Dersom det etter 15. september 2024 fortsatt skulle være enkelte som ikke har fulgt oppfordringen om å fjerne ulovlige installasjoner, vil styret utrede hvordan eventuell fortsatt utvidelse av privat grunn på fellesareal skal håndheves. Styret vil legge frem sin innstilling senest til sameiermøtet 2025.

Salg av fellesareal?

Styret har også, for helhetens skyld, undersøkt sameiets adgang til å vedta salg av deler av realsameiet til en av sameierene.

Styret gjengir i korthet advokat i Huseierenes Landsforbund uttalelse gitt i brev om dette:

«Sameieloven § 4 bestemmer at et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnytting av sameiet, men at vedtaket ikke å gå ut på å «avhenda heile tingen eller stykke eller verde som sameigar treng til den utnyttinga tingen er etla eller vanleg brukt til.»

Dette vil antakelig bety at det kreves enstemmighet for salg, uavhengig av om formålsbestemmelsen i vedtektene endres.»

Noe om habilitet:

Lov om sameige har også bestemmelser om habilitet, se loven 7. Beboere som har egeninteresse i en bestemt løsning vil være inhabile, jf. kontakt med advokat i Huseiernes Landsforbund. Dette innebærer at personer som har utvidet eiendommene sine som nevnt foran, ikke vil ha rett til å delta i diskusjon og voteringer som gjelder eventuelle konsekvenser av urettmessig bruk, verken i egen sak eller i saker som gjelder andre som er i en tilsvarende situasjon.

Noe om eiendommenes grenser:

Den enkelte eier har ansvar for å vite grensene for egen eiendom. Ved tvil kan man finne nyttig informasjon her:

Presentasjon av tomtegrenser fra Oslo kommune her og fra Kartverket her.

Dersom noen etter en gjennomgang av disse kilder fremdeles er usikre på egen eiendoms grenser, kan den enkelte beboer bestille oppmåling av eiendommen gjennom Oslo kommune. Det er tidligere gjennomført slik oppmåling i Furulund sameie, og det ble da satt grensestolper som markerer dette. Styret har observert at grensestolper i enkelte tilfeller er fjernet, og det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å fjerne, flytte eller ødelegge grensemerker iht. straffeloven.

Forslag til vedtak:
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

[1] Advokat Morten Fæste

[2] Se også sameiets egne vedtekter Vis vedtekter

5.4 Vei-, bane- og togprosjekter i vårt nærområde.

Nina Bratt (19B) har gjennom året jobbet sammen med styret om saker rundt E18, Fornebubanen og utvidelse av toglinjen. Se rapport fra Nina i **Vedlegg 3.** Styret har hatt stor nytte av innsatsen til Nina og foreslår at hennes konsulentbistand fortsetter også i 2024, med 50 % kompensasjon som styremedlemmer.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling for videre konsulentbistand godkjennes.

5.5 Vedlikeholdsplan Furulund Sameie 2024

Vedlikeholdsplanen inneholder planlagt vedlikehold av fellesområdene for 2024. Denne er vedlagt, se **Vedlegg 1 Vedlikeholdsplan.**

Forslag til vedtak:
Vedlikeholdsplanen tas til etterretning uten hensyn til felling av trær.

6. Innkomne saker fra beboere/styret

6.1 Felling av thuja bak nr. 23D

Forslag fra Elisabeth Hove (25C) om å felle thuja som er plassert bak nr. 23D. Bakgrunnen for ønsket om felling er at treet er delvis dødt og at det ikke er pent å se på. Styret foreslår at treet felles med denne begrunnelse. Se **Vedlegg 1.2 Felling av thuja bak nr. 23D.**

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

6.2 Oppmerking av gjesteparkeringer

Forslag fra Jan Henrik H. Olsen (17C) om å markere plassene på gjesteparkeringene på nytt. På gjesteparkeringen er det tidvis mange som parkerer skjevt eller forskjøvet grunnet svak markering av oppstillingsplassene. Det er begrenset med plasser og derfor viktig at man får utnyttet disse best mulig. Det er foreslått at dette markeres opp med ny maling på asfalten, samt ved å trekke refleksbånd opp langs rekkverket i bakkant for å tydeliggjøre plassene ved snøfall og i mørket. Styret vurderer dette som et godt forslag og ønsker å gjøre dette innenfor budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

6.3 Ønske om papirfri kommunikasjon i sameiet

Styret vurderer at det er en unødvendig kostnad å printe ut papirer til sameiemøtet. De fleste håndterer digital tilgang til dokumenter og kan fritt skrive ut til eget formål.

Styret foreslår at vi fremover kun publiserer dokumentasjon til sameiere via våre digitale kanaler og primært via www.skogbrynet.no. Alle sameiere kan registrere seg som mottakere av nyhetsbrev fra sidene så man enklest mulig får beskjed på epost når ny informasjon er lagt ut.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til vedtak godkjennes.

7. Orienteringssaker

7.1 Feiring av 17. mai 2024

Det har gjennom flere år vært tradisjon at det blir arrangert tradisjonell 17.mai-fest med leker, is, kakelotteri osv i barnehagen. Det rulleres mellom beboerne om hvem som er arrangør. For 17. mai 2024 er det **rekke 15 og 17** som står for arrangementet.

7.2 Påbygg, fasadeendringer etc.

Styret ønsker å påpeke at den enkelte eier i sameiet selv må forsikre seg om at samtlige offentligrettslige regler hva gjelder egen eiendom i Skogbrynet er oppfylt. Dette innebærer blant annet at den enkelte eier selv vil være ansvarlig for eventuelle søknader til Plan- og bygningsetaten i den utstrekning dette er påkrevd etter plan- og bygningsloven. I den utstrekning det er påkrevd med nabovarsel etter Plan- og bygningsloven ønsker styret å gjøre oppmerksom på at Furulund Sameie v/styret i de fleste tilfeller er å anse som nabo/part, da den enkelte andelshavers eiendom grenser mot sameiets arealer (dette gjelder også veiene).

Plan- og bygningsetaten har gjort beboere oppmerksomme på at utbygging av kjøkken er søknadspliktig. Vi oppfordrer alle til å etterse at de har alle søknader/godkjenninger i orden.

7.3 Rehabilitering av garasje

Oppsummering av denne saken er gjengitt i **Vedlegg 2.** Omfattende utredelser med fokus på å holde kostnader nede, samt sikre en løsning som står seg over tid, har gjort at det har tatt mer tid enn først forutsatt, så det er behov for å kalle inn til et ekstraordinært sameiemøte for å behandle og fatte vedtak i denne saken. Foreløpig status er at vi håper å få siste detaljer i saken på plass tidlig i april og at vi kan gjennomføre et ekstraordinørt sameiermøte i løpet av april. Gitt fattet vedtak, håper styret at arbeidene kan starte opp i mai og løpe gjennom sommeren.

7.4 Status og informasjon om brann i garasje

Det å få garasjen tilbake i stand etter brannen har vært en større prosess enn først ventet da arbeidet er underlagt søknadsplikt mot Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune. IF, som er vår forsikringspartner, har engasjert leverandører som bistår oss i søknadsarbeidet. Nye krav til søknader ift med grunnforhold har ytterligere forlenget prosessen og den siste statusen er at vi har fått et notat fra en engasjert geotekniker som måtte vedlegges søknaden. Pr 22. mars 2024 er status av det er innsendt all etterspurt dokumentasjon til PBE og vi venter på en tilbakemelding.

Når arbeidet kan igangsettes avhenger av søknadsprosessen, men beskrivelsen av hva som skal gjøres er lagt ut på våre sider her: https://skogbrynet.net/oppdatering-vedrorende-rehabilitering-av-garasjeanlegg/

8. Valg av nytt styre

Styremedlemmer som har 1 år igjen av sine verv:

- Johan Christian Saarem
- Baard Kvande
- Barbro Andenæs

Styremedlemmer som er på valg:

- Irina Antonova
- Christine Fleischer

Innstilling fra valgkomite:

Forslag til nye styremedlemmer.

- Irina Antonova for 2 år
- Elisabeth Hove (25 C) for 2 år

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling til styre 2024 godkjennes.

9. Valg av revisor

Styret foreslår Per Frode Hove (25C) som revisor for 2024.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling om revisor godkjennes.

10. Videreføring av valgkomité

Sameiermøtet valgte i 2023 Turid Storaas Nastad og Solvor Horrig Helland til valgkomité for en toårs-periode. Dette videreføres i 2024.

VEDLEGG 1 – Vedlikeholdsplan Furulund Sameie 2024

Styret er etter vedtektene satt til å forvalte fellesområdene i sameiet. Vedlikeholdsplanen er styrets arbeidsdokument for disse fellesområdene. Planen revideres hvert år og har til hensikt å gi føringer på hvilke områder som trenger oppgraderinger og prioriteringer av disse, samt hvilke områder som kun har behov for vedlikehold. Planen skal inkludere planlagt felling og beskjæring av trær. Arbeidene på fellesområdene gjøres for å øke trivselen til beboerne og styrke landskapsmessige kvaliteter ved å vedlikeholde og forbedre grøntarealene i sameiet. Styret henstiller til oppmøte på dugnad for å bevare verdien på fellesområdene og for å holde vedlikeholdskostnader nede.

Områdene i vedlikeholdsplanen
Område 1- Veiene
Område 2 - Belysning langs veiene
Område 3 – Gjesteparkeringen
Område 4 – Garasjen
Område 5 - Støyskjermen
Område 6 – Ballplassen
Område 7 - Lekeplassen
Område 8 – Stiene
Område 9 – Benker
Område 10 - Lagringssteder for papiravfall
Område 11 - Skogen
Område 12 - Området langs veien på motsatt side av garasjen
Område 13 - Langs steinmuren mot barnehagen og ballplassen
Område 14 - Området overfor rekke 3
Område 15 - Mellom rekke 3 og 7 samt mot nabo i vest
Område 16 - Området overfor rekke 5
Område 17 - Mellom øvre garasjeplan og 5 F
Område 18 - Mellom rekke 5 og 9
Område 19 - Området ved 9A mot stien og foran rekke 7
Område 20 - Mellom garasjen og 9F
Område 21 - Mellom rekke 11 og 13
Område 22 - Mellom rekke 13 og 15
Område 23 - "Trekanten" ved nr 15F/19F/23F
Område 24 - Mellom 13 og 17
Område 25 - Mellom 15F og 19
Område 26 - Området ved postkassene foran rekke 17
Område 27 - Skråningen ved nr 17A/21A
Område 28 - Mellom 21 og 23
Område 29 - Nedenfor rekke 25
Område 30 - Langs veien mot nr 27



Område 1 - Veiene
I forhold til trafikksikkerhet henstilles det til den enkelte beboer om å beskjære egne busker/trær/hekker som henger utover veibanen. Dette for å sørge for at renovasjonsetaten og utrykningskjøretøyer har fri ferdsel, og ikke minst at små barn blir sett når det kjøres biler inn på områdene.

Område 2 – Belysning langs veiene
Styret har vurdert tilstanden til veibelysningen og har besluttet å beholde eksisterende belysning og bytte pærer og innmat ved behov.

Område 3 – Gjesteparkeringen
Det har kommet forslag om ny markering av parkeringsplassene på gjesteparkeringen, se pkt. 6.2.

Område 4 – Garasjen
Det er planlagt omfattende rehabilitering av garasjeanlegget med oppstart våren 2024. Se eget punkt om dette.

Område 5 – Støyskjermen
Styret fortsetter å følge med på mindre hull nede ved bakken, trolig grunnet grevlinger, slik at disse hullene ikke blir så store at det utgjør noen fare for at barn kan komme igjennom. Hullene er dekket av store stener.

Område 6 – Ballplassen
Ballplassen vedlikeholdes på dugnad med blant annet fjerning av løv.

Område 7 – Lekeplassen
Skan-Kontrolls rapport fra september 2023 inneholder enkelte avvik som følges opp av styret i 2024.

Område 8 – Stiene
Stiene på området blir etterfylt med grus ved behov.

Område 9 – Benker
Benkene på området oljes på dugnad ved behov.

Område 10 – Lagringssteder for papiravfall
Det er tre oppsamlingsplasser for papiravfall. Hver enkelt beboer bes å hjelpe til å holde disse ryddige og pene ved å ikke legge papiravfall utenfor containerne, samt sørge for at annet avfall enn papir avhendes der dette skal.

Område 11 – Skogen
Det foreslås at gartner gjennomgår området og kutter ned oppskyt våren 2024.

Område 12 - Området langs veien på motsatt side av garasjen
Langs gjerdet fra rekke 15 og opp mot svingen holdes beplantningen nede gjennom beskjæring av busker og trær. Oppskyt kuttes ned på dugnad.

Område 13 – Området ved stenmur langs barnehage og ballplass

Områdes vedlikeholdes av beboere på dugnad ved beskjæring, rydding av oppskudd og raking av løv og grus.

Område 14 – Området ovenfor rekke 3
Nye heller ble lagt foran postkassestativ ved rekke 3 for å hindre gjørmebad. Dette ble utført Q2 2023. Bedet ved postkassene/trappen og selve trappen foran rekke 3 bør oppgraderes. Dette forsøkes gjennomført i 2024.

Område 15 - Området mellom 3 og 7 og området mot naboen i vest
Beboere i rekke 3 og 7 vedlikeholder selv tujahekken slik at den holdes under kontroll med årlig beskjæring. Fellesområdet nedenfor hekken klippes av gartner.

Område 16 – Området ovenfor rekke 5
Stener har rast fra fundamentet ved gjesteparkeringen og ned i bedet foran rekke 5. Dette foreslås utbedret. Området for øvrig inngår i gartners vanlige vedlikeholdsarbeid; plenklipping, beskjæring av buskene og stell.

Område 17 - Området mellom øvre garasjeplan og 5 F
Rekken med furutrær på fellesområdet mellom 5F og carport er mindre pent og foreslås utbedres i samråd med gartner. Plen klippes, trimmes og gjødsles.

Område 18 - Området mellom 5 og 9
Plen klippes, trimmes og gjødsles. Busker trimmes og beskjæres. Gartner vil beskjære planter etter beskjed fra styret ved usikkerhet om hva som er privat og felles, men har løpende instruks fra styret om å beskjære eventuelle grener etc som er til hinder for sikt eller passasje i gangstien.

<u>Planlagt felling av tre:</u>
Felling av Thuja tre bak 9C, se egen sak og **Vedlegg 1.1.**

Område 19 – Området ved 9A mot stien og foran rekke 7
Inngår i normalt vedlikeholdsarbeid. Busker langs stien vil bli klippet av gartner slik at god passasje og sikt langs stien sikres. Beboere i rekke 7 sørger for beskjæring av privat hekk mot stikkveien slik at denne ikke hindrer fremkomst og sikt i stikkveien. Dette er spesielt viktig i krysset gangstien mellom rekke 7 og 9/stikkveien mellom rekke 7 og 11.

Område 20 - Området mellom garasjen og 9F
Plen klippes og busker beskjæres. Oppskyt langs garasjevegg/gjerde skal holdes nede/fjernes ved dugnad. Stentrappen foreslås utbedret av gartner.

Område 21 - Området mellom 11 og 13
Plen klippes, gjødsles og trimmes. Thujahekk må ikke bli høyere/større og bør klippes årlig. Thujahekk er plantet av hus nr. 11F, som har ansvar for at hekken klippes.

Område 22 – Området mellom 13 og 15
Plen klippes, gjødsles og trimmes.

Område 23 – ”Trekanten” ved nr 15F/19F/23F
Thujahekk langs veien må klippes og stelles. Klipp av hekk er lagt inn i dugnadsoppgaven for rekke 15. Alternativ er å be gartner om hjelp dersom dette er nødvendig. Klipping av oppskyt i dette området er viktig og er lagt inn som oppgave for dugnaden. Gartner får beskjed om å beskjære Brudespirea langs veien fra 15 til 23 og Rosespirea i bedet mot rekke 23, samt å luke. Rapport om bjerk bak rekke 19 er vedlagt som **Vedlegg 1.3.**

Område 24 – Området mellom 13 og 17
Lindehekk mellom rekke 13 og ned mot lekeplassen beskjæres av gartner ved behov.

Området 25 – Området mellom 15 og 19
Hekk mellom rekke 15 og 19 må klippes og stelles av gartner. Må følges opp da noe døde trær innimellom.

Område 26 – Området ved postkassene mellom rekke 17 og 19
Vedlikeholdes av gartner.

Område 27 – Skråningen ved nr 17A/21A
Oppskyt i skråningen holdes nede på dugnad. Området er lagt inn i dugnadsoppgavene for rekke 17 og rekke 21, vedlikeholdes i dag ikke av gartner. Dette vurderes fremover.

Område 28 – Området mellom 21 og 23
Plenen gjødsles og klippes. I skråningen mot hus 21F og i skråningen foran husrekke 23 er det plantet Rosespirea. Bedene må lukes og busker beskjæres etter blomstring. Hekk langs gjerdet fra 21F mot 25A skal også beskjæres av gartner.

<u>Planlagt felling av tre:</u>
Felling av thuja-tre nedenfor nr. 23D. Se **Vedlegg 1.2** for ytterligere informasjon.

Område 29 – Området foran og nedenfor nummer 25
Gjerdet overfor 24A bør males på dugnad våren 2024. Området nedenfor rekke 25 vedlikeholdes av gartner og plen klippes. Rekke 25 klipper oppskyt på dugnader.

Område 30 – Området langs veien mot 27
Busker og oppskyt mellom vei og gjerdet til 27 klippes på dugnaden.

Vedlikeholdsplanen ble oppdatert 28. mars 2024.

VEDLEGG 1.1 – Felling av thuja bak nr. 9C

Styret viser til innkallingen til årsmøtet fra 2023 for ytterligere informasjon i saken. I tillegg vises det til protokoll fra årsmøtet av 5. mai 2023 hvor det fremkommer at det skulle gjennomføres et separat møte med berørte naboer.

Slikt møte ble gjennomført den 14. juni 2023 hvor berørte beboere fikk anledning til å uttale seg. Av direkte berørte beboere var det 7 totalt, hvorav 2 stemte mot felling og 5 stemte for felling.

All planlagt felling og beskjæring av større trær på fellesområdene skal inn i vedlikeholdsplanen og godkjennes separat av årsmøtet. Saken er følgelig lagt til avstemming, ref. stemmeseddelen.

VEDLEGG 1.2 – Felling av thuja bak nr. 23D

Thuja tre som er plassert bak nr. 23D er delvis dødt og ikke pent å se på. Styret foreslår at treet felles med samme begrunnelse.



VEDLEGG 1.3 Trerapport bjerk i Skogbrynet 19 D

22.5.2023

Trerapport bjerk i Skogbrynet 19 D, Oslo

Treet er besiktiget visuelt fra bakken 22. mai 2023

På oversiden av tomten står det en stor bjerk med stammeomkrets 134 centimeter en meter over bakken.
Treet har godt med blader og gir inntrykk av å være sunt og strukturfast. Enkelte grener må ha vært skåret av eller brukket av for lenge siden. Det er noen skader på stammen, tre åpne sår, hvorav et mindre hull og en lang åpen og vid sprekk høyt oppe i kronen. I rothalsen er det også et åpent hull. I tillegg er det noen sammengrodde sprekker i stammen. Skadene er vel avgrenset og har godt med sårved så de burde ikke være noe problem for treet.
Det er noen mindre døde grener i kronen.
Rothalsen og støtterøttene har mesteparten av det opprinnelige rotsystemet. Det gir ikke inntrykk av å ha vært gravet rundt treet. Flere av støtterøttene ligger oppå bakken. Noen av røttene har fått oversiden av røttene avflådd barken. Dette er ikke et problem. Rothals og røtter har noen skader, men ikke av alvorlig karakter slik at standsikkerheten er redusert.

Treet burde kunne stå i mange år ennå. Eiere kan melde fra om det oppstår endringer rundt treet som tilsier at standsikkerheten er redusert.

Lars Honningsvaag
ISA sertifisert master arborist
92043333
www.trepleie.no





Sprekken sees tydelig her

VEDLEGG 2 – Informasjon om rehabilitering og betongarbeider garasjeanlegget

Styret har jobbet med denne saken gjennom det siste året, og arbeidet har vært basert på avgjørende støtte fra konsulentfirma Ødegaard og Lund AS. Deres grunnrapport ble delt med alle i fjor høst, og oppsummeringen kan leses under samt at det ligger link til rapporten på hjemmesidene våre.

Siste status i saken er at vi har måttet engasjere en statiker som kan hjelpe oss med å beregne nedbøying i betongdekket mellom øvre og nedre plan. Grunnen til dette er at vi har et krav om å kunne brøyte øvre dekke med traktor slik vi er vant med fra tidligere, og man er da avhengig av å legge asfalt for å kunne ha et robust nok dekke for dette samtidig som man beskytter rehabiliteringsarbeidet og den katodiske beskyttelsen som legges i dekket. Vekten av dette er i grenseland av hva dagens konstruksjon kan tåle. Derfor må vi få avsjekket behov for å forsterke dekket. Svaret på dette arbeidet definerer veien videre. Se vedlegg 2.2 for detaljer og helhetlig gjennomgang av prosessen frem til i dag.

Vedlegg 2.1 Redegjørelse om betongdekke og rapport fra konsulentfirmaet Ødegaard og Lund AS

Utdrag fra oppsummering av rapport utført av Ødegård og Lund:

Kort sammendrag:

Det er et relativt stort omfang synlige skader og skader under utvikling i garasjen. Skadene skyldes armeringskorrosjon og årsaken er først og fremst et høyt innhold av klorider i betongen som er tilført via tinesalt fra biler vinterstid.

Følgende konstruksjonsdeler er spesielt utsatt: - Gulv i biloppstillingsplasser på øvre plan. - Bunn av søyler og vegger - Lokale felt i tak ved lekkasjer gjennom riss/ støpeskjøter (basert på erfaring) Påvisbare skader bør utbedres snarest. I tillegg må det iverksettes tiltak som hindrer ny skadeutvikling der betongen inneholder høye kloridinnhold.

En kombinasjon av mekanisk utbedring av skader og katodisk beskyttelse av armering utføres hvor det er kloridholdig betong.

Det utføres en avsluttende preventiv overflatebehandling for å beskytte den armerte betong mot videre nedbrytning. Søyler i fasaden har skader som trolig skyldes belastning/ bevegelse, dette må undersøkes av en statiker.

Ytre del av tak og utsparinger i fasaden har for øvrig en del korrosjonsskader som skyldes lav overdekning og forsuring (karbonatisering) av betongen, slike skader utbedres etter prinsippet for begrenset mekanisk reparasjon.

Taket er skjult av tresonittplater, armeringen ligger mer eller mindre rett på platene og har derfor mangelfull omstøpning. Platene har et høyt innhold av klorider som er tilsatt ved produksjon. Stikkprøver av ovenforliggende betong viser kun et svakt forhøyet kloridinnhold etter ca. 50 år og dette betyr at diffusjon fra plater inn til betongen går tregt

Dog er det fare for videre diffusjon og tiltak for å hindre fremtidig korrosjon bør vurderes.

Viser her til rapport fra Ødegård og Lund som kan lastes ned her: https://skogbrynet.net/oppdatering-fra-styret-om-renovasjon-av-garasje/

Viser også til referat og opptak av informasjonsmøte til sameiere avholdt tirsdag 5. mars 2024. Her ble det gjort en presentasjon av rapporten samt arbeidet i etterkant, samt alvorligheten i dette.

Vedlegg 2.2 Referat fra informasjonsmøte om rehabilitering av garasjeanlegget i Furulund sameie avholdt den 5. mars 2024

1. Innledning

Det ble informert om at møtet tas opp i sin helhet. Det kom ingen innsigelser mot dette.

Møtets formål er å informere om hvordan styret har håndtert saken fra årsmøtet 2023 om utbedring av betongdekket i garasjeanlegget. Styreleder ved Johan Christian Saarem informerte om prosessen, herunder innhenting av konsulentrapport fra firmaet Ødegård&Lund AS (heretter Ø&L), innhenting av tilbud fra fire entreprenører, gjennomgang og avklaring av tilbud, innhenting av tilbud på prosjektleder, samt rapport fra statiker. Skadene har vist seg å være mer omfattende enn først antatt.

2. Om utfordringene

Pål Ødegård fra Ø&L redegjorde for utfordringene og skadeomfanget på garasjeanlegget.

Den største utfordringen er at bilene tar med seg veisalt inn i garasjeanlegget som trenger ned i betongdekket og videre ned i armeringen. Armeringen ruster som følge av dette, volumet øker og det sprenger betongen. Først vil man kunne høre skadene ved å banke med en hammer på betongen (gir en «hul» lyd) og senere kan man også se sprekkdannelser. Korrosjon ved veisalt gir store skader på betongen og på armeringen, og dersom man forsøker å reparere dette delvis, vil man ha randsoner hvor det vil oppstå nye skader.

Det er betongdekket på øvre plan som er mest utsatt, særlig under biloppstillingsplassene. Bilene tar med seg veisalt og dette blir liggende under dem og tærer på betongdekket. I kjørebanen vaskes veisalt i større grad bort med regnvann.

Nedre plan har tilsvarende utfordringer i bunnpartiet på søylene og i veggene, hvor veisaltet har trengt inn.

Det er behov for å iverksette tiltak for å hindre videre skadeomfang. Når saltet først har trengt inn i betongen og armeringen, vil ikke dette stoppe. Utbedringen går i korte trekk ut på å reparere betongskadene, forsterke armeringen der det er behov for dette og legge på katodisk beskyttelse (se rapport fra Ø&L for nærmere beskrivelse av dette). I tillegg vil det være nødvendig med overflatebehandling av dekket på øvre plan for å hindre lekkasje ned i dekket og skader på det katodiske anlegget.

Rapporten fra Ø&L ble sendt ut til fire entreprenører. Vi mottok tre tilbud. De tre tilbudene lå på en totalpris på hhv. rundt 2,5 mill., 4,3 mill. og 3,8 mill. **eks. mva**. Styret har valgt å ha avklaringsmøte med en av leverandørene, Con Rehab AS (Con Rehab), som hadde det laveste tilbudet og som Ø&L har god erfaring med. På avklaringsmøtet ble det, med bistand fra Pål, avklart hva som er priset, i hvilket omfang og hva som ellers erfaringsmessig burde inkluderes i tillegg. Styret mottok i etterkant et revidert tilbud fra Con Rehab, hvor prisen er justert noe opp grunnet presiseringer som kom frem i avklaringsmøtet, samt at det er inkludert enkelte uforutsette hendelser (opsjoner), eks. at alle tresonitt-platene på nedre plan må tas ned og det må legges sprøytebetong for å sikre at armeringen ikke ligger åpent i dagen.

Etter betongrehabliteringen må det legges et nytt dekke på øvre plan. I tilbudet fra Con Rehab er det inkludert et garasjebelegg med membran som ikke tåler brøyting.

Det er ikke et alternativ som sådan. I kontakt med statiker, har det vært spurt om garasjeanlegget tåler at det blir lagt hel-limt membran med asfalt over (5 cm), men det har ikke anlegget bæreevne til uten ytterligere forstrekninger. Styret må derfor utrede dette som et alternativ, samt øvrige alternativer. Alternativene som utredes fra styrets side er følgende:

- Kostnadene for å forsterke anlegget til å tåle asfalt (5 cm) på hele øvre plan.
- Mulighet til å legge garasjebelegg med membran (som ikke tåler brøyting) kun under biloppstillingsplassene. En ulempe med dette vil være at man får overganger som er sårbare, i tillegg vil man mest sannsynlig ikke få noen garanti fra entreprenør.
- Legge hel-limt membran med et tynnere lag med asfalt som ikke gir samme vekt som 5 cm med asfalt.
- Legge garasjebelegg med membran på hele dekket og bygge tak over hele øvre plan.

Pål informerer særskilt om at en kostnad som ikke er inkludert i tilbudssummen, er fjerning av tresonitt platene som ligger i taket på nedre plan. Platene er støpt i salt og armeringen ligger rett på disse. Ø&L har i forbindelse med utarbeidelse av sin rapport, åpnet en av platene og kunne ikke se antydning til massiv korrosjon. Utgangspunktet er at man ønsker at platene skal ligge ettersom det er en stor kostnad å fjerne dem (da må det legges sprøytebetong i taket for at armeringen ikke skal ligge åpent i dagen.) I forbindelse med rehabiliteringen vil man åpne opp på de stedene man ser at det er tydelige sprekker i dekket oppe og hvor man antar at det har trukket mer veisalt ned i betongen. Ved å legge katodisk beskyttelse i dekket på øvre plan, vil man også beskytte noe av de ødeleggelsene som allerede er i taket nede.

Ellers er det to store usikkerhetsmomenter i prosjektet som gjerne kan være kostnadsdrivende. Det er:

- Omfanget av betongskadene. Dette vet man ikke før man påbegynner arbeidene og «åpner opp».
- Kontinuitet i armeringen, dvs. i hvor stor grad armeringen henger sammen og hvor mye reparasjoner dette fordrer.

Dette er arbeider som Con Rehab har gitt en fastpris på, og dette fjerner følgelig mye av den usikkerheten man ellers kunne hatt.

Spørsmål fra møtedeltakere:

1. Skal man bytte ut armeringen?
    a. Nei, armeringen skal ikke byttes ut i sin helhet, men den vil måtte forsterkes der den er skadet.
2. Forventet levetid etter rehabiliteringen?
    a. Det kommer an på type overflatebehandling (på øvre plan) som velges og hvor godt det beskytter det katodiske anlegget. Man ser at katodisk anlegg lagt i andre garasjeanlegg fungerer fint etter 20 år (forutsetter at det er meislet godt nok for anodene og det ligger beskyttet).

3. Bilene har blitt tyngre, er garasjeanlegget som sådan dimensjonert for det
    a. Utgangspunktet er at det er tilstrekkelig bæring i garasjeanlegget slik det fremstår nå, ref. Statiker.
4. Er det noe alternativ å legge garasjebelegg med membran på hele øvre plan og så holder detså lenge det holder mtp brøyting og kjøring med kjetting?
    a. Da er det bedre å legge det kontrollert med tydelige overganger.
5. Hva er budsjettet på hele arbeidet?
    a. Styret har ikke klart endelig budsjett for hele prosjektet enda ettersom ulike alternativer for dekket på øvre plan må utredes nærmere. Men som tidligere kommunisert via sameiets hjemmeside, vil kostnaden anslagsvis ligge på mellom kr. 75.000-150.000 pr sameier, dvs. en total på mellom kr. 5,8 mill. og 11,7 mill.
6. Hvordan har tidslinjen i prosessen vært?
    a. Styret fikk inn tilbud i midten av januar. Vi hadde avklaringsmøte med Con Rehab påfølgende. Tilbud på prosjektleder ble innhentet slutten av februar, og rapport fra statiker foreslå begynnelsen av mars.
7. Har styret undersøkt muligheten til å få støtte fra kommunen?
    a. Hverken styret eller Pål har hørt om at det er mulig å motta støtte til rehabilitering av et privat garasjeanlegg. Styret vurderer om dette skal undersøkes videre.
8. Skal den katodiske beskyttelsen stå med konstant strøm? Hva er effekten på anlegget?
    a. Det er et mini-anlegg som vil bli etablert. Anlegget holder konstant rundt 1,5-2 volt. Anodesystemet som er inkludert i tilbudet til Con Rehab er et robust system. Bruken tilsvarer ca. en lyspære.
9. Hva er antatt varighet på prosjektet?
    a. Arbeidet er estimert til å vare i 3-4 mnd., men dette vil kunne avvike avhengig av hvilket alternativ vi lander på. Endelig fremdriftsplan vil være klar når dette er avklart. Con Rehab har antydet at det kan være mulig å ta et plan av gangen. Det vil ta mer tid oppe enn nede ettersom det er mer omfattende arbeider som må gjøres på øvre plan.
10. Kan dere forklare mer i detalj om søylene på nedre garasjeplan?
    a. Se rapport fra Ø&L Vedlegg 1 (bilder med tekst). Her er tilstanden godt forklart. Se særlig foto nr. 6 flg. Utgangspunktet for bunnpartiet av søylene er det samme som på øvre plan
    b. pigge ut betongskader, reparere armering og slisse inn anoder. Og så legger membran rundt for å forseile søylen slik at det ikke trenger inn veisalt i fremtiden.
11. Hvilke arbeider skal gjøres på øvre plan?
    a. Reparer betongskader, slisse inn anoder, og så en form for overflatebehandling for å beskytte det katodiske systemet på best mulig måte. Det beste hadde vært hellimt membran og asfalt, men anlegget er ikke dimensjonert for å tåle 50 mm asfalt, så det må vurderes forsterkning, evnt andre alternative løsninger som membran kun i på biloppstillingsplassene og la betongen være ubehandlet i

kjørebanen da det er mindre klorider der (regn som har vasket ut). Et annet alternativ er å lage tak over øvre plan slik at det ikke er nødvendig med asfalt og det ikke trenger å brøytes.

12. Hva med varmekabler?
    a. Pål har ingen erfaring med dette. Styret har vært inne på dette, men vurderes ikke som det beste alternativet.
13. Tidslinje for et endelig budsjett på prosjektet?
    a. Styret jobber på spreng med å få på plass et endelig budsjett til årsmøtet. (Tillagt i ettertid: Det ble besluttet etter informasjonsmøtet å flytte årsmøtet fra 20. mars til 11. april for å forsøke å ha på plass et budsjett for avstemning til årsmøtet).
14. Hva med treverket i garasjeanlegget?
    a. Det er i godt hold og skal ikke utbedres.
15. Er det HELE øvre plan som skal rehabiliteres?
    a. Det er kun den delen der nedre dekket ligger under som skal rehabiliteres.
16. Kan man erstatte gjennomrustet armering?
    a. Ja, man meiser opp en skade, og så sveiser man inn ny armering med større diameter i endene.
17. Vil prosjektet koste mer enn 2,5 mill?
    a. Ja, betydelig mer, men endelig sum avhenger av hvilket alternativ man velger for overflatebehandling på øvre plan.
18. Innspill: Vi må få alt på fastpris slik at det er bindende for entreprenøren?
    a. Det meste og de største kostnadspostene er det gitt fastpris på. Det er også her det er størst usikkerhet i prosjektet, og Pål er av den oppfatning at det er gitt en god fastpris fra entreprenør. Enkelte prisposter vil måtte løpe som stykkpris. Det gjelder f. eks løpemeter på armering. Det er fordi man ikke vet antall meter før man åpner opp armeringen og ser hvor omfattende skadene er. Det vil ikke være i sameiets favør å få fastpris på slike kostnadsposter da entreprenør i slikt tilfellet vil måtte ta høy risiko og prise deretter.
19. Har vi noe valg om å rehabilitere?
    a. Nei, vi har ikke noe valg. Dette er et garasjeanlegg som ikke er vedlikeholdt på rundt 40 år, og dersom vi ikke utbedrer skadene vil anlegget på kort sikt måtte stenges av. Videre vil skadene øke og dertil kostnadene.
20. Hva er garantitiden på arbeidene?
    a. 5 år.
21. Hvordan skal prosjektet finansieres?
    a. Hver sameier må bekoste sin andel med ekstra innbetalinger. Styret har imidlertid undersøkt muligheten for å ta opp et byggelån for å dekke løpende kostnader i byggeperioden. Dette har vist seg å være noe utfordrende da banken i utgangspunktet krever at alle sameiere må bli kunde av banken og må signere på lånepapirer. Det utredes nå muligheten for at det kan gis en fullmakt til styret slik at vi slipper dette. I

det tilfellet at det blir ekstra innbetalinger, er det tenkt å be om innbetalt 80-90 % ved oppstart av prosjektet.

VEDLEGG 3 – Rapport om store infrastrukturprosjekter i vårt nærområde

Statusrapport om infrastruktur- og utbyggingsprosjekter i vårt nærområde ved utgangen av februar 2024

Generelt

Det både planlegges og skal bygges mye mer i vårt nærområde. Bussterminal for matebusser ved Lysaker kollektivknutepunkt, Fornebubanen, videreutvikling av Lilleakerbyen, trafikkreguleringstiltak for av- og påkjøringen til E18 samt ny sykkelvei mellom Franzebråten og Fornebu er i skrivende stund sentrale stikkord. I tillegg anses vårt nærområde som et meget interessant boligområde og det vokser stadig frem fortettet bebyggelse langs Vækerøveien og andre steder.

Både bussterminalen og Fornebubanen skal etter planen innvies sommeren 2029. Da skal alle busser vestfra snu på Lysaker og passasjerene ta t-bane eller tog inn og ut av sentrum. Statens vegvesen beregner to år på å bygge bussterminalen og trenger senest 2026 en politisk beslutning for å kunne ferdigstille alternativet som velges i tide. Reguleringsforslag for to alternativer, som begge primært vil berøre Bærumssiden av Lysaker kollektivknutepunkt, leveres før jul. Disse skal så ut på høring. Byggingen av bussterminal, som del av Lysaker kollektivknutepunkt, får konsekvenser for lokal av- og påkjøring til E18.

Fremtidige planer for nytt dobbelt jernbanespor mellom Lysaker og Oslo S, får vi vite mer om når Nasjonal transportplan (NTP) 2024 etter planen legges frem før påske. Den endelige utformingen av Lilleakerbyen er fremdeles usikker, da politisk godkjenning av Mustads forslag til reguleringsplan er rundt ett år forsinket. Ny vanntunnel Oslo forventer å ha ryddet opp på Sollerudsranda innen sommeren 2025.

Nedenfor følger en kort oversikt over de ulike prosjektene.
Der det fremdeles er relevant, beholdes fjorårets tekst i kursiv.

Omtalte prosjekter:

- Lysaker kollektivknutepunkt – bussterminal og E18
- Fornebubanen
- Rikstunnelen/nytt dobbeltspor for jernbanen
- Overvannstunnel Huseby – Sollerud
- Videreutvikling av Lilleakerbyen

Lysaker kollektivknutepunkt – bussterminal og E18

Planen er at Lysaker skal bli endestasjon for bussene som kommer vestfra og at de følgelig skal slippe av og plukke opp passasjerer på Lysaker før de snur. Reisende forventes å benytte t-bane eller tog mellom sentrum og Lysaker. Det skal derfor bygges bussterminal som del av Lysaker kollektivknutepunkt. En konsekvens er, at adkomst og avkjøringsmuligheter til og fra

E18 nederst i Lilleakerveien endres. Biler fra Lilleakerveien retning Oslo skal kjøre under E18 i en ny tunnel, og ellers forbi det såkalte Gjensidigebygget til rundkjøringen nær Maxbo som idag. De som skal fra Lilleakerveien ut på E18 retning Drammen, må benytte Granfosstunnelen eller velge påkjøringen østover nederst i Vækerøveien. Strandveien blir permanent stengt fordi det der skal anlegges avkjøringsrampe for busser som kommer vestfra og som kal svinge under både E18 og jernbanen inn på Lysaker stasjon. Det skal bygges ny sykkeltrasé fra Franzebråten til Fornebu. Forøvrig blir E18 på Oslo-siden av Lysaker-lokket liggende slik den er idag.

Nøyaktig hvordan bussterminalen på Lysaker blir, er fremdeles usikkert. Statens vegvesen sier det står mellom Alternativ 7 og Alternativ 15. Alternativ 15 er det dyreste og samtidig det flest idag sier de ønsker. Dette fordi venteplassene for busser legges i kulvert i stedet for på bakkenivå. Og fordi et fremtidig nytt dobbelt jernbanespor etter alle solmerker vil gå der Alternativ 7 foreslår venteplass for busser som skal vestover igjen. Begge alternativ berører primært Bærumssiden av stasjonsområdet på Lysaker. Bærum kommune har planmyndighet og jobber for å finne private foretak som vil bidra til å finansiere Alternativ 15. Blant annet er Mustad eiendom en aktuell bidragsyter. Statens vegvesen sier de forventer å levere forslag til reguleringsplan for begge alternativer før jul. De vil deretter bli sendt ut på høring. Håpet er et endelig vedtak senest 2026, da de beregner to år med byggeaktivitet før planlagt ferdigstillelse.

Mer utførlig beskrivelse av bussterminal-alternativer 7 og 15 finnes på https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/e18-lysaker-kollektivterminal/alternativer-som-planlegges/ .

Det er fremdeles ikke klart hvordan Lysaker kollektivknutepunkt konkret vil se ut eller når det en gang står helt ferdig. Dette skyldes bl a at planene for to nye jernbanespor inn til Oslo ligger på is og at plassering/utforming av bussterminalen ennå ikke er klar. T-banestasjonen kommer under bakken nord for eksisterende togstasjon. Stasjonsområdet for tog vil en gang i fremtiden trolig forlenges i retning Oslo og to nye jernbanespor eventuelt legges mellom eksisterende tog-spor og Fornebubanen.

Utformingen av Lysaker kan videre bli påvirket av at Plan- og bygningsetaten i sin reviderte Høyhusstrategi nå åpner for å bygge høyhus på inntil 70 m ved rundt 10 kollektivknutepunkter i hovedstaden. (På Oslo S vil de tillate 125 m). Et høyhus defineres i strategien som minimum 42 m høyt.. Høyhusstrategien er ikke en juridisk bindende plan, men vil ved politisk vedtak være kommunens styringsdokument i byutviklingssaker. Strategiforslaget understreker at nye høyhus bør ligge innenfor utviklingsområder knyttet til de ulike kollektivknutepunktene i kommuneplanens arealdel. Avstanden mellom høyhuset og kollektivknutepunktet bør helst være under 250 m, heter det.

Fornebubanen

I tunnelen under Skogbrynet pågår det nå kun anleggstrafikk. Det innebærer at massene fra den såkalte stuffen ('veggen' man sprenger seg gjennom) fraktes gjennom tunnelen til Lysaker og dumpes på lastebiler for bort-kjøring. Løpet for Fornebubanen sprenges både fra Lysakersiden og fra Skøyensiden. Gjennomslaget mellom de to strekningene er forventet sommeren 2025 ved stasjonsnedgangen i Nedre Skogvei. Da vil også masseutkjøringen fra Lysaker og vestover via Granfosstunnelen ta slutt. Sprengningsarbeidene pågår ved utgangen av februar under Sørvangen og det er roligere under oss.

Om rundt to år starter installering av skinner og elektrisk anlegg i tunnelen. Strømmen skal gå i bakken, slik den gjør på resten av Oslos t-bane-nett. Både Lysaker og Vækerø stasjon skal etter planen være ferdigstilte i 2027. Fornebubanen skal være i drift sommeren 2029.

Fornebubanen i drift skal, ifølge Fornebubanen selv, ikke merkes av beboerne i Skogbrynet. Avstanden ned til taket av tunnelen varierer med terrenget fra vel 31 til 33.9 meter. Berggrunnen under oss består hovedsakelig av skifer og kalkstein og skal være den delen av strekningen mellom Lysaker og Vækerø som har mest fast fjell i overbyggingen. Traseen går under boenheter i rekkene 15, 17, 19 og 21. Tunnelen er i hovedsak dobbeltsporet og tverrprofilen måler ca 85 m2. Inn mot stasjonshallene skal den dele seg i to enkeltspor. Den vil krysse under Ny vanntunnel Oslo.

Nytt dobbeltspor for tog Lysaker - Oslo

Ifølge BaneNor er det usikkert om nytt dobbeltspor mellom Lysaker og Oslo S (den såkalte Rikstunnelen) blir prioritert i ny Nasjonal transportplan (NTP 2024) som legges frem før påske. NTP'en tar for seg perioden 2025 til 2036 og er delt inn i to seksårs-bulker. Bane Nor sier de selv i overskuelig fremtid vil ha hovedfokus på vedlikehold og oppgradering av eksisterende jernbanenett samt ferdigstillelse av oppstartede prosjekter. Flere jernbanestasjoner skal også tilpasses nye og lengre tog. Dette er i tråd med Samferdselsministerens nye Punktlighetsløfte. I Bane Nor er det ingen som for tiden jobber med den såkalte Rikstunnelen. Planarbeidet ble stanset for to år siden, da det hverken var satt av penger på statsbudsjettet eller i gjeldende NTP for å gå videre. Arbeidene med Rikstunnelen/nytt dobbeltspor mellom Lysaker og Oslo S kan gjenopptas dersom det avsettes midler i NTP 2024.

Hva et nytt dobbeltspor konkret vil bety for Skogbrynet 3 - 25, får vi først vite når /om et planarbeid blir offentlig tilgjengelig en gang i fremtiden. Da vil vi uansett bli oppfordret til å gi høringsuttalelser. Basert på tilbakemeldingene i en høringsrunde, vil en prosess for nytt dobbeltspor innebære utviklingen av en teknisk plan og deretter en kommunedelplan med forslag som politikerne i Oslo og Bærum må ta stilling til. Hvor langt inn i fremtiden en slik prosess ligger, vet man per idag ikke. BaneNor snakker om at Rikstunnelen kanskje ligger så langt frem i tid som 15 – 20 år. NTP 2024 vil trolig gi signaler om videre fremdrift.

Overvannstunnel Huseby – Sollerud

Arbeidene ved riggområdet på Sollerudstranda avsluttes i 2024. Ny vanntunnel Oslo skal sette uteområdet tilbake til opprinnelig stand i 2024 og innen badesesongen starter i 2025. Våren 2025 gjenstår det trolig mest sesongavhengige arbeider, slik som tilsåing av gress og lignende. Sprengning av tunnelen ble som kjent ferdig før påske i fjor. Siden den gang har det pågått annet arbeid inne i tunnelen som ikke har vært merkbare over bakken.

Lilleakerbyen

Et politisk vedtak av reguleringsplanen for Mustad-området er i alle fall ett år forsinket. Følgelig er den konkrete utformingen av Lilleakerbyen ennå ikke endelig spikret. Det reviderte forslaget omfatter området mellom Lilleaker i nord til togskinnene i sør. Forsinkelsen skyldes blant annet at Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et alternativt forslag med bl.a. 300 færre boliger samt lavere bebyggelse enkelte steder på området. Mustad håper å rydde en del hindringer av veien i forhandlinger med Oslo kommune/PBE de neste månedene. Det endelige reviderte reguleringsforslaget vil etter hvert bli sendt til Rådhuset for politisk behandling.

Reguleringsforslaget til Mustad omfatter utbygging av de tre hovedområdene Lilleaker, 'Sentrumsområdet' (fra dagens CC og sørover) samt området Granfoss-Bærum. Ifølge Mustad eiendom må reguleringsplanen vedtas før de går videre med planene sine.
De ønsker blant annet å utvikle det såkalte Schlaegertunet med 29 leiligheter fordelt på tre 3-4 etasjers høye bygg. Selv om PEB har åpnet for 70 meter høye bygninger rundt Lysaker kollektivknutepunkt, sier Mustad eiendom at det for dem idag ikke er aktuelt å bygge høyere enn 40 meter. Man regner rundt 3 meter i høyden per etasje. De høyeste enkeltbygningene er foreslått lagt til Oslosiden i sør-enden av området.

Forøvrig er Mustad opptatt av å skape mer liv i bydelen. I tillegg til boliger, betyr det flere kafeer, restauranter og ulike aktivitetstilbud. Pizza Mimmo i låven ved Schlaeger-gården og bistro som erstatning for Michelin-stjerne-restauranten i hovedhuset er ledd i dette. Klatresenteret er allerede en meget populær destinasjon for både små og store. I løpet av våren inntar Victoria Dam Fåbro gård med drift av blant annet surrdeigsbakeri, kafe, interiør- og plantebutikk samt selskapslokaler til utleie. Dyrlegene flytter til lokaler ved innkjøringen til CC Vest

.

Den foreslåtte ungdomsskolen i Lilleakerbyen er fjernet fra Mustads planforslag fordi Oslo kommune mener det ikke er behov for den..

I Mustads planer for Lilleakerbyen ligger bl a bevaring av gammel trehusbebyggelse samt tilbakeføring til opprinnelig utseende for trehusene langs elven nederst ved Lysaker stasjon. I tillegg kommer bygging av nye boliger (til sammen skal det være 2000 boliger i Lilleakerbyen), butikker, næringslokaler, kulturtilbud som mathall, kino, musikkøvingslokaler og opplevelsespark for barn samt bevertningssteder og en ny ungdomsskole mm. Planlagte nye boliger varierer i størrelse fra 30 m2 til 200 m2 +. De fleste boligblokkene vil ruve 6 -8 etasjer over bakken, de laveste fire og de høyeste 12 etasjer. Boligblokker med flest etasjer

legges primært til Oslo-siden på nederste del av området pga terrengets beskaffenhet. Tanken er også at flest mulig kontorbygg blir liggende sør på området. Fra Statkraft og oppover/innover skal det bygges boliger mm på begge sider av elven. (Naboer på den andre siden av Lilleakerveien er meget bekymret for hvordan den planlagte utbyggingen av Mustads eiendom vil påvirke solforhold og utsikt for deres boliger. Jeg traff flere av dem på et informasjonsmøte i vinter).

Mustad eiendom sier de ønsker å ta i bruk naturmiljøet langs elven samt å gjøre arealene mellom bygningsmassen så grønne som mulig. Blant annet planlegges underjordiske parkeringsplasser. Og for å løse disputten med bystyret om antall parkeringsplasser, foreslås nå en såkalt fleksibel bruk av parkeringsplasser for boliger og næringsliv basert på variasjon i behov og etterspørsel. Mustad sier dog at 800 parkeringsplasser må øremerkes for kjøpesenteret dersom det skal overleve. Bystyret mener at de fleste som handler på CC Vest bør sykle, gå eller ta kollektive transportmidler. Mustad mener det er urealistisk. Eiendomsselskapet har forøvrig kjøpt opp bygninger på Lilleaker torg samt bensinstasjonen på Lilleaker som de også vil utvikle. Kjøpesenteret CC Vest vil i hht Mustads planer forbli slik vi kjenner det de neste 10 – 12 årene. Endelig ferdigstillelse av Lilleakerbyen antas først å skje rundt 2040.

Som ingen vel har unngått å se, er det langs Vækerøveien og i randsonen av den planlagte Lilleakerbyen nå stor byggeaktivitet. Mustads planer samt byggingen av Fornebubanen har skapt stor interesse blant eiendomsutviklere.

Oslo 24.02.2024
Nina Bratt

VEDLEGG 4 – Stemmeseddel

Det bes om at det avgis stemme på andre siden av arket. For hvert punkt kan det stemmes «Ja» eller «Nei»

Dette arket kan rives ut - Stemmeseddel på baksiden

Stemmeseddel

til papirbasert avstemning i Furulund Sameie. Denne stemmeseddel legges i postkasse 25 G innen kl 19:00 13. april 2024.

Sak	Ja	Nei
Årsberetning godkjennes		
Regnskap 2023 Godkjennes		
Budsjett 2024 Godkjennes		
Tak over papirbeholdere: Forsalg til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Utvidelse av privat grunn på fellesareal: Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til etterretning.		
Vedlikeholdsplan. Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning uten hensyn til felling av trær.		
Felling av thuja bak nr. 9C. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Felling av thuja bak nr. 23D. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Konsulentbistand Nina Bratt. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til videre konsulentbistand godkjennes.		
Valg av nytt styre. Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2024 godkjennes.		
Valg av revisor. Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til revisor godkjennes.		
Oppmerking av gjesteparkering. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Papirfri kommunikasjon. Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjennes.		

Navn & husnummer : _____

Undertegnet: _____

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Furulund Sameie Skogbrynet 3-25

G.nr. 9, b.nr.58
0283 Oslo

Org.nr.: 994 037 412
Org. navn: Velforeningen for Furulund Sameie
www.skogbrynet.net

Protokoll årsmøte i Furulund Sameie 16.mars 2023

Styret valgte å gjennomføre informasjonsmøte fysisk med digital overføring den 16. mars 2023 med påfølgende avstemning med frist 4. april 2023.

Det var totalt 42 husstander som deltok på informasjonsmøtet (fysisk og digitalt). Det ble registrert 51 stemmer, av 78 husstander, i papiravstemningen.

1. Godkjenning av alternativt digitalt årsmøte og avstemning

Vedtak: Innkallingen, alternativ møteform og metoden for påfølgende avstemning ble godkjent. Vedtaket ble godkjent med 47 av totalt 51 stemmer.

2. Valg av referent

Vedtak: Christine Fleischer (15E) ble valgt til referent.

3. Valg av to personer til å underskrive protokollen

Vedtak: Følgende personer ble valgt til å undertegne protokollen: Solvor Horrig Helland (9D) og Per Frode Hove (25C).

4. Valg av to personer til tellekorps

Vedtak: Følgende personer ble valgt til tellekorps: Cecilie Eide Knudsen (17C) og Bjørn Rebne (15B).

5. Styrets årsberetning for 2022

Vedtak: Styrets årsberetning ble godkjent. Vedtaket ble godkjent med 51 av totalt 51 stemmer.

6. Regnskap for 2022

Baard Solberg Kvande (15D) gjennomgikk regnskapet punkt for punkt.

Vedtak: Regnskap 2022 ble godkjent og styret gis ansvarsfrihet for regnskapet 2022. Vedtaket ble godkjent med 51 av totalt 51 stemmer.

7. Andre saker fra 2022

1. **Bredbånd.** Sommeren 2022 startet Viken Fiber/Altibox å levere fiber til alle beboerne. Styret opplever at overgangen til en fellesavtale har vært vellykket.

2. **Snøkanon.** Forslaget om snøkanon i akebakken ved lekeplassen er lagt på is da det viser seg for dyrt og krevende å legge frem vann og strøm på en sikker måte.

8. Vedlikeholdsplan Furulund sameie 2023

1. **Betongdekket på øvre garasjeplan:** Betongdekket bærer preg av slitasje og har små hull/groper. For at ikke det skal trenge vann og salt ned i armeringen i betongen og skade denne, bør det legges et nytt lag over betongdekket. Utbedringen er budsjettert med NOK 200.000 i budsjettet.

2. **Skogen:** Styret ønsker å fortsette med å engasjere gartner til å renske oppskyt i skogen våren 2023 da vi ikke klarer selv å holde den vedlike slik vi ønsker.

3. **Heller foran postkassestativ rekke 3:** Arbeidet utføres Q1 av gartner.

4. **Felling og beskjæring av trær:** Beskjæring av furu foran 5F. Felling av thuja-tre mellom rekke 9 og 5. Felling av hjerte-tre mellom rekke 23 og 25. Felling av 4 stk. bjerk mellom rekke 23 og 25. Felling av bjerk bak nr. 25H.

5. **Belysning langs veiene:** Det er i 2022/2023 byttet innmat i 3 lamper.

Styret foreslo følgende vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning.

Det ble, etter forslag fra styreleder, vedtatt å ta thuja-treet ut av avstemmingen over fellingsarbeidet planlagt vår 2023, da det blant annet kom reaksjoner fra beboere på at det i innkallingen til årsmøtet ikke var belyst flere sider av saken. Årsmøtet enes om dette. Det ble foreslått å ta et separat møte med naboene som er direkte berørt for å diskutere treets beskjæring videre og komme til en felles løsning som ivaretar flere hensyn.

Nytt vedtak: Vedlikeholdsplan 2023 utenom trefelling som nevnt i punkt 4 over (utenom thuja-tre) godkjennes. Vedtak ble godkjent med 51 av totalt 51 stemmer.

Nye punkter for separat avstemming:

1. Forslag til vedtak: Bjerketre ved 25B og 25H felles og erstattes med egnet tre.
   a. **Vedtak:** Felling av trær godkjent. Vedtak ble godkjent med 46 av totalt 50 stemmer.
2. Forslag til vedtak: Hjertetre ved 23E felles og erstattes med egnet tre.
   a. **Vedtak:** Felling av tre godkjent. Vedtaket ble godkjent med 46 av totalt 49 stemmer.
3. Forslag til vedtak: Beskjæring av furutre ved nr. 5.
   a. **Vedtak:** Beskjæring av tre godkjent. Vedtaket ble godkjent med 46 av totalt 48 stemmer.

Kommentarer/spørsmål:
Kommentar: Det mangler et område mellom rekke 15 og 19 i vedlikeholdsplanen. Styret vil inkludere dette i neste års vedlikeholdsplan.

Innspill: Gjelder vedlikeholdsplanens område 17. Dersom forslaget innebærer at furuer ved garasjen må felles, er det ønskelig at disse erstattes med vintergrønne trær i samme høyde slik at en bevarer skjerming mot carport.

Kommentar: Gjelder området 28 og felling av fire bjerk mellom rekke 23 og 25. Det ble påpekt at det vil være fare for opphopning av vann på dette området om trærne felles. Styret svarer at dette er vurdert av arborist og han har konkludert med at det ikke er fare for opphopning av vann. Videre foreslås det at det legges et drensrør fra Wenche sitt hus som leder vannet vekk fra hagen. Styret påpeker at dersom det viser seg at nye trær ikke suger opp tilstrekkelig med vann, må det vurderes andre mer varige tiltak.

Spørsmål: Har Styret vurdert øvrige trær på fellesområdet? Styret svarer at ja, vi har vurdert om trær utgjør en sikkerhetsrisiko jevnlig ved befaring med gartner.

Innspill: Underlagdekket for asfalt nedenfor innkjøringen til Skogbrynet 27 er dårlig, og det kan være lurt å asfaltere et større område heller enn mindre felt

Annet: Det ble etter 1 time og 45 minutter inn i møtet oppdaget av et styremedlem at det ble gjort ulovlig lydopptak av møtet. Opptaket ble gjort av en møtedeltaker. Styret bad umiddelbart om at opptaket ble slettet og møtet fortsatte.

9. Budsjett for kommende periode

Budsjettet for kommende periode ble fremlagt.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2023 tas til orientering. Vedtaket ble godkjent med 49 av totalt 51 stemmer.

10. Feiring av 17. mai 2023

Husrekke 9 og 11 står for arrangementet i 2023.

Det kom forslag om å inkludere rekke 13 i planleggingen av 17. mai feiring.

Vedtak: Husrekkene 9, 11 og 13 arrangerer 17. mai feiringen i 2023.

11. Påbygg og fasadeendringer etc.

Vedtak: Styrets orientering tas til etterretning

12. Vei-, bane- og togprosjekter i vårt nærområde

Vedtak: Styrets innstilling for videre konsulentbistand godkjennes.

13. Valg av nytt styre

Styret foreslo følgende vedtak: Styrets innstilling til styre godkjennes, herunder Johan Christian Saarem, Baard Kvande, Andreas Hennie, Irina Antonova og Christine Fleischer.

Etter årsmøtet ble det imidlertid klart at Andreas Hennie trekker seg fra styret. Det var derfor en ledig plass. Det var kommet benkeforslag på Barbro Andenæs som nytt styremedlem og hun ble innstilt som styremedlem i nytt styre.

Vedtak: Nytt styre godkjennes, herunder Johan Christian Saarem, Baard Kvande, Irina Antonova, Christine Fleischer og Barbro Andenæs. Vedtaket ble godkjent med 46 av totalt 49 stemmer (2 stemmer forkastet pga «forsøk» på personstemmer.)

14. Valg av valgkomité

Styret ser at det kunne være nyttig med en valgkomité og bad om at 2 frivillige stilte til en valgkomité for kommende toårs-periode (2023 og 2024). Følgende personer ble valgt til valgkomité: Turid Storaas Nastad (25E) og Solvor Horrig Helland (9D).

Vedtak: Styrets innstilling om valgkomité godkjennes.

15. Valg av revisor

Styret foreslo Per Frode Hove (25C) som revisor for 2023.

Vedtak: Styrets innstilling om revisor godkjennes. Vedtaket ble godkjent med 51 av totalt 51 stemmer.

16. Tak over papirbeholdere

Erna Hoff (19F) har foreslått å lage tak over plassene for papirbeholderne. Dette for å hindre at innholdet i overfylte beholdere blir vått ved snø- og regnvær.

Vedtak: Styret utreder muligheten og kostnaden ved bygging av tak over papirbeholdere.

17. Forsvarlig saksbehandling

Det har kommet inn forslag fra Barbro Andenæs (5D) og Arnhild D. Gjønnes (23A) om at det skal nedtegnes krav om at Styret skal sørge for forsvarlig saksbehandling i alle saker. Dette er derfor inntatt i dette dokumentet under pkt. 5.2 Styrets arbeid.

Vedtak: Styrets inkludering av forsvarlig saksbehandling tas til etterretning.

Kommentarer/spørsmål:
Innspill: Forslag om at det i innkallingen til årsmøtet fremkommer under saker der berørte beboere er hørt og eventuelle ulike meninger om saken.

18. Privatisering av fellesareal

Styreleder innledet saken og understreket at dette var en viktig sak for styret å følge opp. Privatisering utenfor tomtegrenser er i strid med vedtektene og er ikke noe styret godkjenner. Det har imidlertid vist seg vanskelig å håndheve dette, både for nåværende og tidligere styrer. Bjørn Rebne (15B) ber Styret om å utrede hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves fremover. Styret får i oppdrag å utrede forslag til løsning til årsmøte i 2024.

Styret foreslo følgende vedtak: Styret utreder hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves.

Det ble på årsmøtet fremmet forslag om å opprette en arbeidsgruppe som kan bistå styret i utredningen av hvordan man skal håndtere privatisering av fellesarealer.

På bakgrunn av dette ble stemmeseddelen oppdatert med de to alternative vedtak:

1. Forslag til vedtak: Styret utreder hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves og legger frem sin innstilling senest til Sameiemøtet 2024.
2. Forslag til vedtak: En komité utenfor styret utreder hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves og legger frem sin innstilling til styret som behandler saken før fremleggelse til Sameiemøtet i 2024. Styret holdes fortløpende orientert om komitéarbeidets fremgang. (Fikk 15 av totalt 47 stemmer.)

Vedtak: Styret utreder hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves og legger frem sin innstilling senest til Sameiermøtet 2024. Vedtaket ble godkjent med 32 av totalt 47 stemmer.

Oslo, den 5. mai 2023

Solvor Horrig Helland (9D)

Per Frode Hove (25C).

VEDTEKTER

Furulund Sameie

Skogbrynet 3-25
G.nr. 9, b.nr.58
0283 Oslo
Org.nr.: 994 037 412
Org. navn: Velforeningen for Furulund Sameie
www.skogbrynet.net

Vedtekter Furulund sameie

(vedtatt 4. desember 1975 og endret 25. mars 2009 og sist endret i 22. mars 2012)

1. Navn og forretningssted.

Sameiets navn er Furulund sameie. Sameiets forretningssted er i Oslo.

Sameiet er registrert med følgende navn og organisasjonsnummer i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene:

- Organisasjonsnavn: Velforeningen for Furulund Sameie

- Organisasjonsnummer: 994 037 412

2. Sameiegjenstanden

Sameiegjenstanden er gnr. 9 bnr. 58. Sameierne er eierne av de 78 rekkehuseiendommer som i 1975 og 1976 ble utskilt fra gnr. 9 bnr. 58, og som har fått betegnelsene gnr. 9 bnr. 320 – 347 og bnr. 354 - 403.

Eierandel av sameiegjenstanden kan ikke skilles fra de nevnte eiendommene.

Eierne av nevnte eiendommer er pliktige til å være deltagere i sameiet. Hver enkelt sameier eier 1/78 andel av gnr. 9 bnr. 58. Sameiet skal foreta tilsyn, drift og vedlikehold av arealet og de felles anlegg, deriblant veier og garasje, som utgjør sameiegjenstanden.

3. Sameiets formål

Sameiegjenstanden skal forvaltes slik at den kan være til felles benyttelse. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser med hensyn til det areal og de anlegg som ligger til felles benyttelse for beboerne.

4. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er et sameiermøte som avholdes minst en gang årlig innen 15. april. Hver sameier som har betalt kontingent har en stemme. Dette innebærer at hvis et bruksnummer eies av flere, kan det bare avgis en stemme på vegne av bruksnummeret. Utover dette kan sameiermøte holdes etter innkalling fra styret eller dersom minst halvparten av sameierne krever det. Innkallelse til sameiermøte sendes skriftlig til alle huseiere med minst 14 dagers varsel med omtale av de saker som skal opp til behandling. Hver enkelt sameier kan kreve saker behandlet på ordinært sameiermøte. Dette forutsetter at saken er meldt inn til styret innen 15. februar. Det er ikke mulig å behandle saker som ikke er meldt inn på forhånd.

Sameiets styre forelegger for det ordinære sameiermøte revidert årsregnskap med beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne år. Styret kan ellers på sameiermøtet ta opp vesentlige saker som er av allmenn interesse for de møtende på den måten som er bestemt i foregående ledd. Sameiermøtet ledes av den sameiermøtet velger med alminnelig flertall.

5. Styret.

Sameiets styre består av 3-5 medlemmer etter sameiermøtets valg. Styret velger selv sin leder. Styrets medlemmer velges for to år av gangen og det må tilstrebes at ikke en for stor andel av styret skiftes ut samtidig.

Styremøte innkalles av leder eller av to styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbel stemme.

Styret kan bestemme at forretningsfører skal ansettes, og fastsetter eventuelt dennes arbeidsoppgaver og honorar.

Styret tegner sameiet i fellesskap, og kan meddele prokura. Saker av større viktighet, så som salg eller pantsettelse av fast eiendom, skal forelegges sameiermøtet. I tillegg til vedtektene gjelder lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova).

Styret fremmer for sameiermøtet forslag til budsjett og et beløp som skal gå til dekning av sameiets utgifter slike som eksempelvis skatter, avgifter, forsikringspremie, strømregning, vedlikehold av garasjeanlegg, hagearbeider, vaktmestertjenester, forretningsfører, m.m. Vedtatte beløp blir å utligne på samtlige huseiere som er forpliktet til å dekke sin andel.

Styret skal dessuten føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i overensstemmelse med vedtektene og sameiermøtets egne beslutninger om retningslinjene for forvaltningen.

6. Sameiets revisor.

Sameiet skal ha revisor, og denne plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til styret innen 15. mars hvert år.

7. Endring av vedtekter

Sameiets vedtekter kan endres av sameiermøtet med 2/3 flertall av samtlige huseiere. Vedtektsendringer kan skje ved skriftlig uravstemning utenfor sameiermøtet. Forslag til vedtektsendringer skal skriftlig fremmes for sameierne minst 14 dager før behandling.

Furulund Sameie

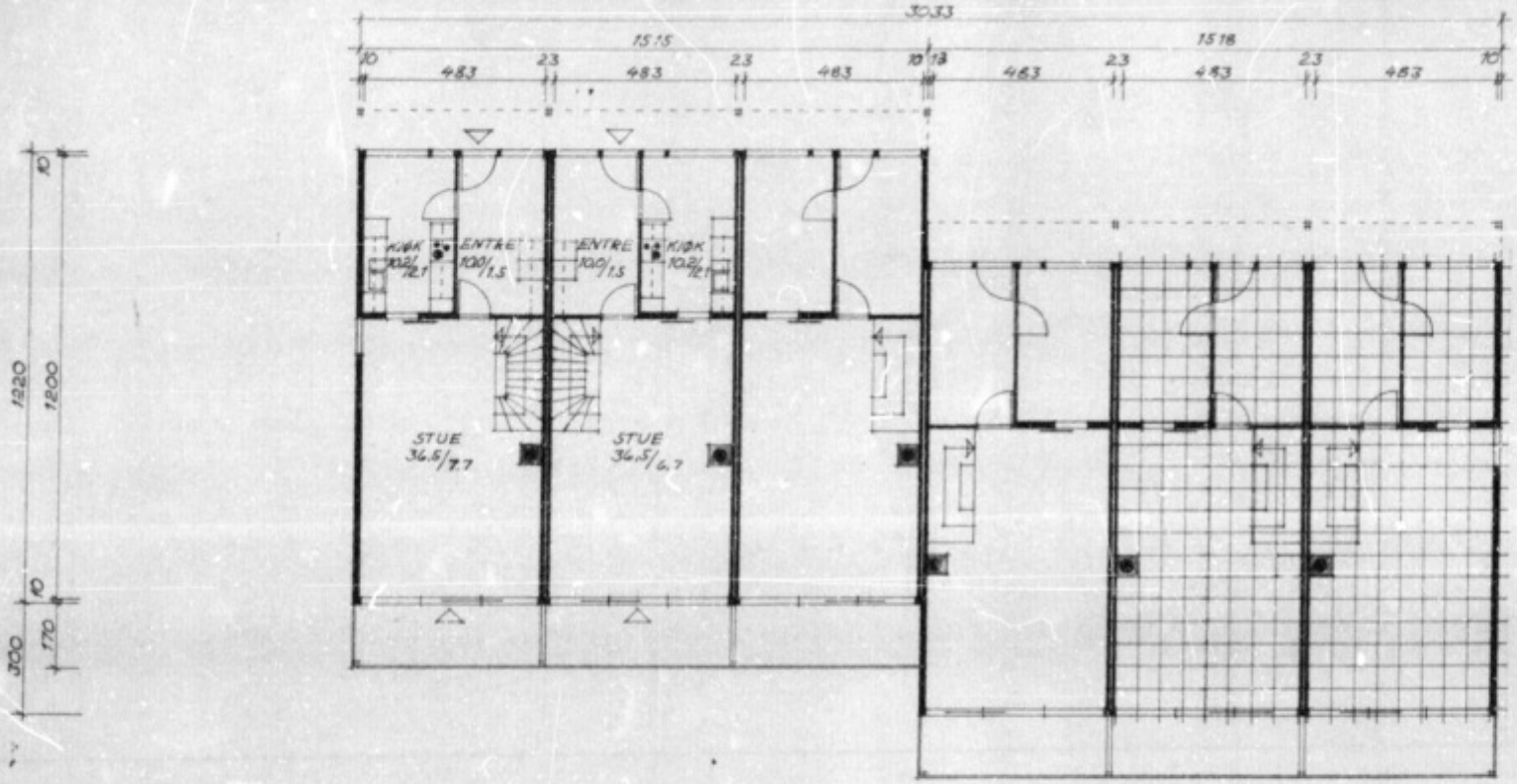
Skogbrynet 3-25
G.nr. 9, b.nr.58
0283 Oslo
Org.nr.: 994 037 412
Org. navn: Velforeningen for Furulund Sameie
www.skogbrynet.net

8. Tinglysing

Vedtektene blir å tinglyse som en heftelse på sameiets faste eiendom, gnr 9 bnr. 58 i Oslo.

BYGGETEGNING

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
- 7 OKT 1974

7

ERSTATTER TEGN. DAT. 15.10.73

THOR FURUHOLMEN
ARKITEKT
KR. 4 GT. 6/10 OSLO 1
TLF. (02) 33 59 80

ADAM PETTERSSONS ARVINGER

GNR 9 BNR 58
BOLIGFELT FURULUND

6-03

PLAN AV 1. ETG.
TYPE A2 HUS 2

M/L 1:100
9.8.74 mb

FERDIGATTEST

BYGNINGSKONTORET

Oslo, den 22.2.1978

O.Va/MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.9,Bnr.328, Skogbrynet 5 A, Oslo 2

Journalnr.
73/3472

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.2.1978

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Arvid Bryne, Skogbrynet 5 A, Oslo 2

Byggemester
Arkitekt Thor Furuholmen, Kristian IV's gt. 8/10, Oslo 1

Ansvarshavende
Overingeniør Nils O. Andresen, Karl Johansgt. 39, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Sk. C 15. 4000. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19[1] /OSLO 5 [1] 150 60

KOPI

Oslo, den 22.2.1978

O.Ve./MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.9,Bnr.329, Skogbrynet 5 B, Oslo 2

Journalnr.
73/3472

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.2.1978

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Olav B. Thomassen, Skogbrynet 5 B, Oslo 2

Byggeansvarlig
Arkitekt Thor Furuholmen, Kristian IV's gt. 8/10, Oslo 1

Ansvarshavende
Overingeniør Nils O. Andresen, Karl Johansgt. 39, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BYGNINGSKONTROLLEN

Oslo, den 20.6.1978

O.Ve/MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.9,Bnr.330, Skogbrynet 5 C, Oslo 2

Journalnr.
73/3472

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.2.1978

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Bjørn Andersen, Skogbrynet 5 C, Oslo 2

Bygningsråder
Arkitekt Thot Furuholmen, Kristian IV's gt. 8/10, Oslo 1

Ansvarshavende
Overingeniør Nils O. Andresen, Karl Johansgt. 35, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. Aschehoug

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
SKOGBRYNET 5A

Dato: 09.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498074
8043056

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 328

Vi viser til bestilling av 20240909 for SKOGBRYNET 5A.

GNR. 9 BNR. 328

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.09.1975.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

140 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

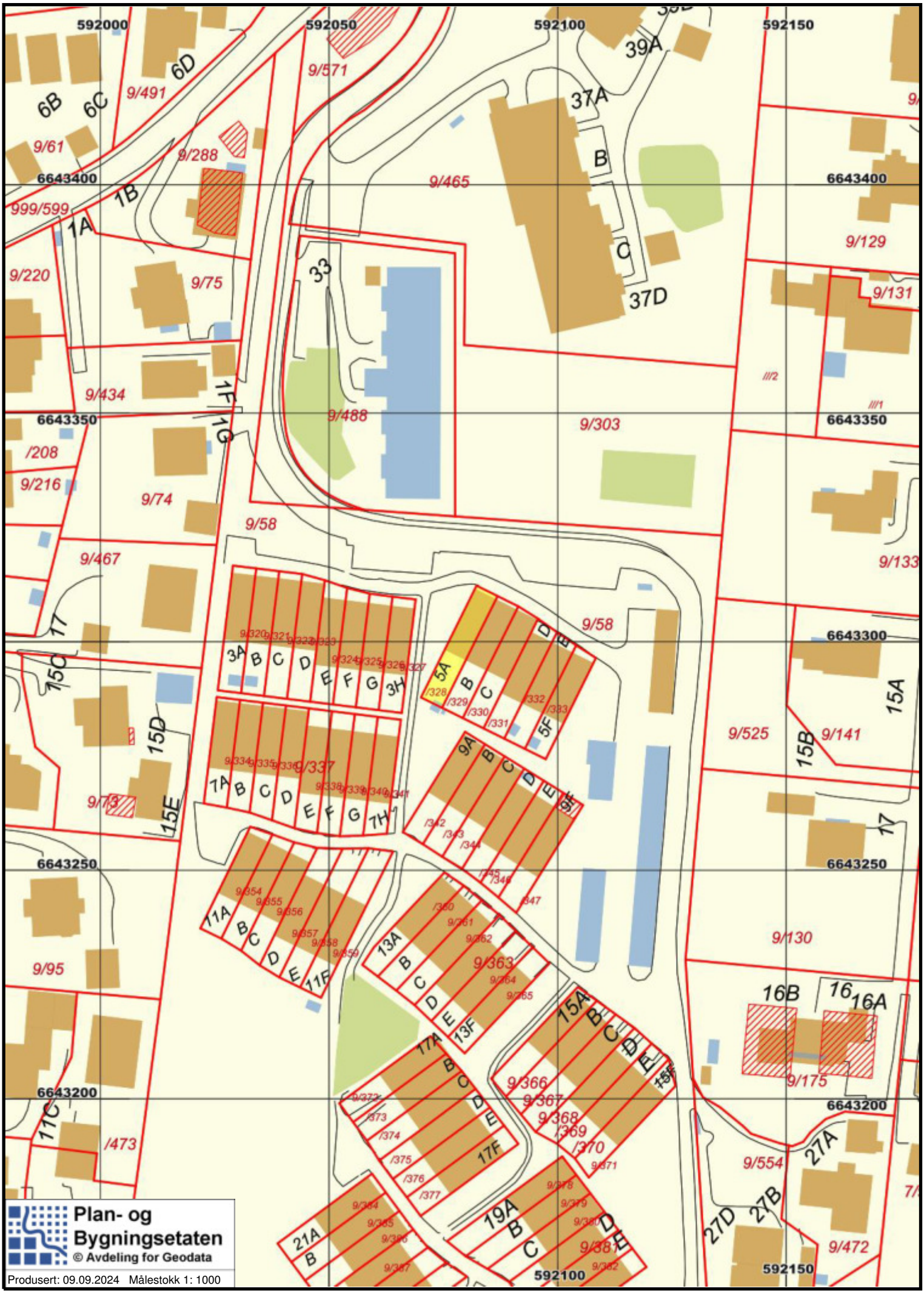
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592000
592050
592100
592150
6643400
6643350
6643300
6643250
6643200
9/491
9/571
9/61
9/288
9/465
9/129
999/599
9/220
9/75
9/131
9/434
9/488
9/303
/208
9/216
9/74
9/58
9/467
9/133
9/525
9/141
9/337
9/95
9/130
9/175
9/554
9/472
/473
9/366
9/367
9/368
/369
/370
9/371
9/363
9/378
9/379
9/380
9/381
9/382
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.09.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

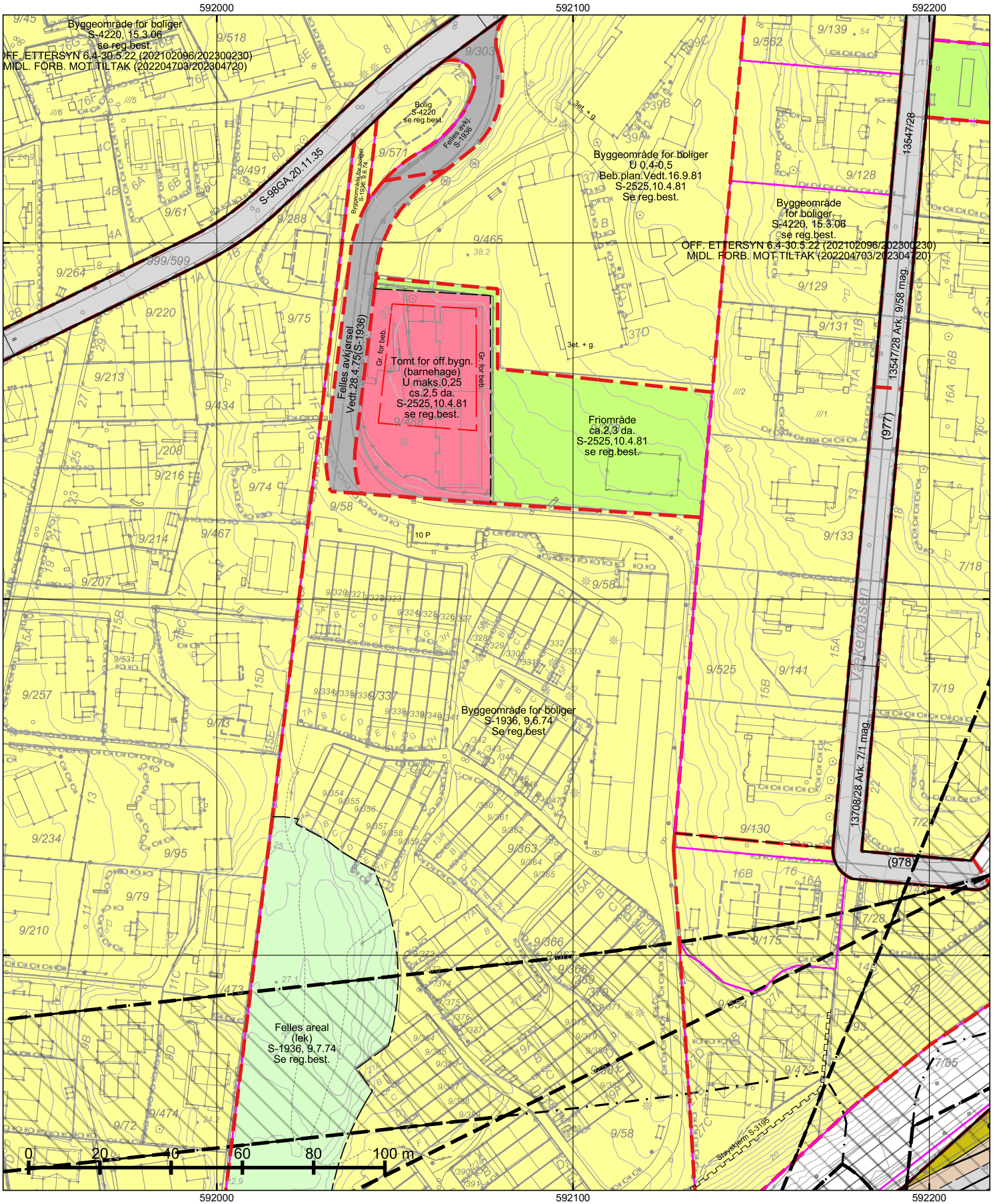
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134311/ 86498074
Adresse: SKOGBRYNET 5A
Gnr/Bnr: 9/328
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

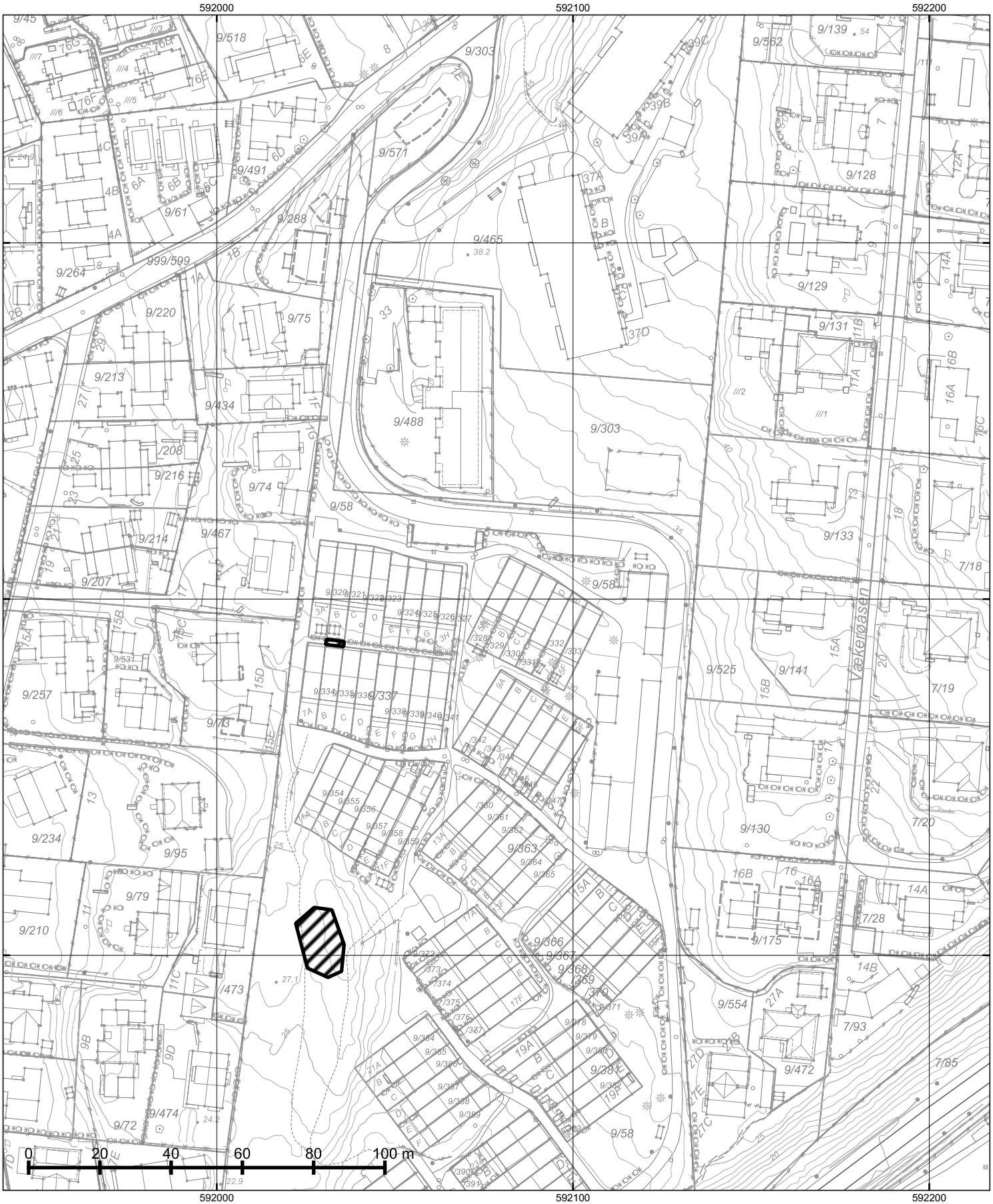
PlottID/Best.nr: 134311/ 86498074
Adresse: SKOGBRYNET 5A
Gnr/Bnr: 9/328
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

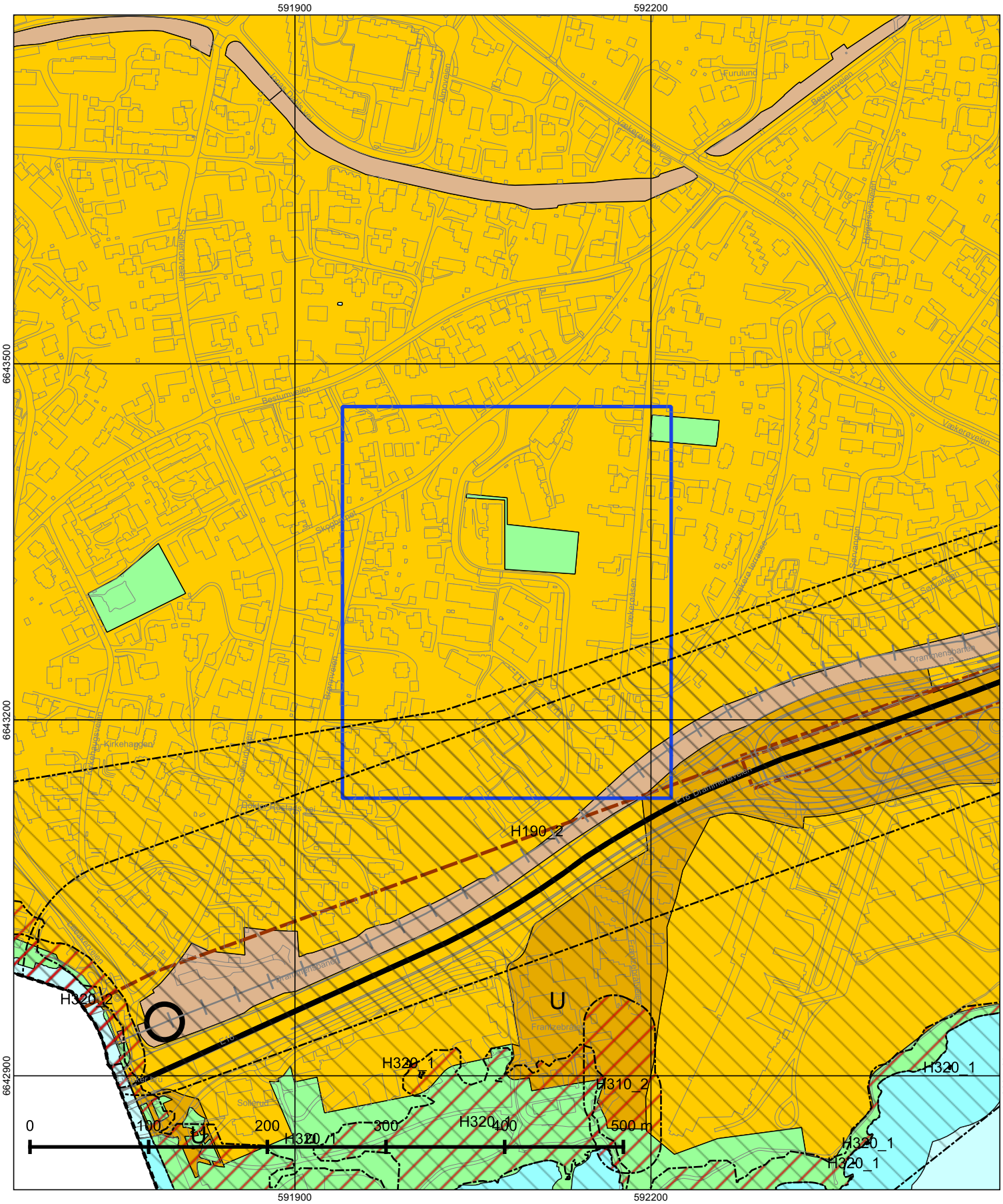
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 134311/ 86498074
Adresse: SKOGBRYNET 5A
Gnr/Bnr: 9/328

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134311/86498074
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skogbrynet 5A
Gnr. 9 Bnr. 328 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0594

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater