PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SKOGBRYNET 39 C

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

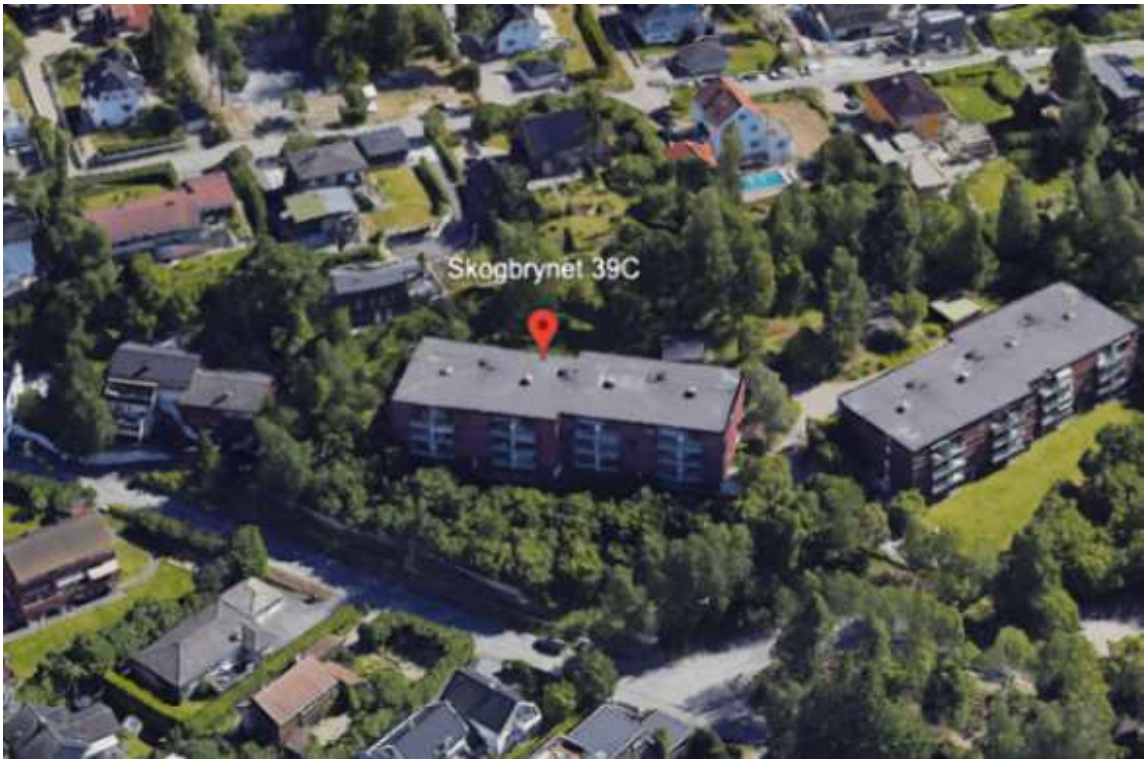
Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Skogbrynet 39 C , 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 9, bnr. 465
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1849 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NN5470

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1983. Det er registrert oppgraderinger i form av totalrenovert bad i 2017, totalrenoverte balkonger i 2020, ny LED-belysning på kjøkken i 2021 og isolert bod i 2022.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue, toalettrom og 2 boder. Det er adkomst til nordvestvendt balkong fra stuen og sydvendt terrasseplatting fra kjøkken.
Det medfølger bod i ekstern bygning og biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjekjeller.

Boligen fremstår i en generelt god stand med flere moderniserte rom og bygningsdeler fra senere år. Vedlikeholdsbehovet vurderes som normalt, men det er påvist enkelte avvik som krever tiltak eller ytterligere undersøkelser. Dette gjelder blant annet dører som subber i gulv, samt bom i fliser på toalettrom og avflassing av maling i kjøkkentak.

Bygningen er oppført i 1983 og har en konstruksjon og isolasjonsevne som er typisk for denne tidsperioden. Boligen har enkelte tekniske komponenter og bygningsdeler som nærmer seg en alder hvor naturlig alderssvekkelse og redusert funksjon kan forventes. Oppgraderinger av bad, balkonger og overflater har imidlertid bidratt til å forlenge levetiden og forbedre boligens generelle tilstand sammenlignet med en leilighet fra samme byggeår. Det mangler samsvarserklæring for enkelte elektriske arbeider fra tidligere eierperiode, og det er påvist manglende lekkasjesikring og redusert luftsirkulasjon på toalettrommet.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser.
Adkomst/utgang fra stuen.
Sydvendt terrrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette amlte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2008 og ny vask fra 2017 iflg tidligere salgsoppgave.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk fra kjøkken i tillegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med innslag av kobber.
Stoppekran tilgjengelig via luke på toalettrom.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

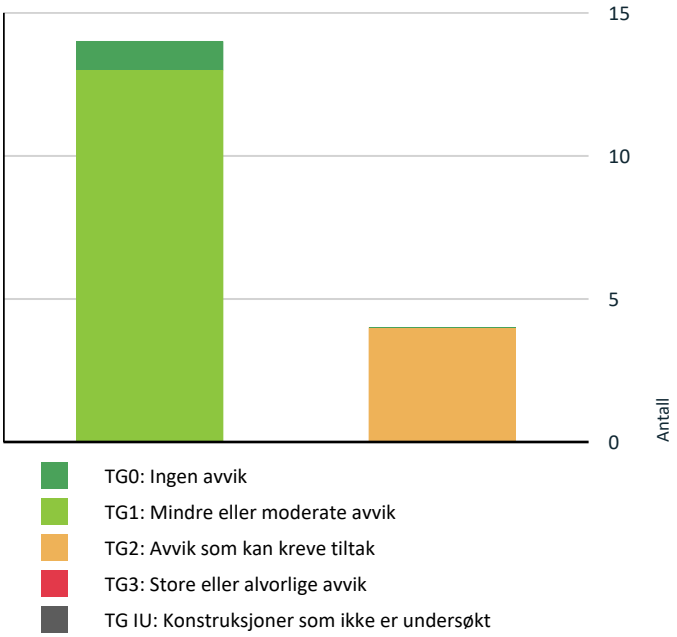
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mottatt tegninger fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2017	Oppgradering	Totalrenovert bad, utført av Oslo Bad & Renovering AS
2020	Oppgradering	Totalrenovert balkonger på begge sider av blokkene, inkludert betongreparasjoner, membran og nye rekkverk. Utført av Selvaag Prosjekt (totalentreprise). Eiers opplysning.
2021	Oppgradering	Byttet til LED-belysning under kjøkkenskap og ventilator, inkl ny dimmebryter. Utført av Elmesteren AS.
2022	Oppgradering	Hevet gulv og lagt 10 cm isolasjon samt laminatgulv i bod ved kjøkken. Utført ved egeninnsats. Eiers opplysning

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser. Adkomst/utgang fra stuen.
Sydvendt terrrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette amlte flater.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser på toalettrommet.
- Avflassing av maling i taket på kjøkkenet. Årsaken er ikke kjent, men det ble utført enkle fuktsøk uten utslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom på toalettrommet for å unngå at flisene løsner eller sprekker ved belastning.

Avflassing av maling i taket på kjøkkenet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og eventuelt utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer eller dårlig vedheft, noe som kan føre til videre skade på overflaten. Det ble ikke påvist fukt på befaringen ved enkle søk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm innenfor 2 meter i stuen.

Det er kontrollmålt i stue og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører subber noe i gulv/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører som subber mot gulv eller terskel for å unngå økt slitasje og skade på både dør og gulv. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjonalitet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2017.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Bilder og FDV

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra toalettrom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2008 og ny vask fra 2017 iflg tidligere salgsoppgave.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk fra kjøkken i tillegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert mekanisk avtrekk på toalettet, men det mangler mulighet for tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toaletter er naturlig nok kilde til uønsket lukt. Et mekanisk avtrekk fjerner effektivt dårlig lukt og bidrar til et mer behagelig inneklima. Ved å fjerne fuktighet og lukt bidrar mekanisk avtrekk til en generelt bedre luftkvalitet i rommet.

Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med innslag av kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran tilgjengelig via luke på toalettrom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 Det ble oppgradert til automatsikringer i 2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist 3 stk samsvarserklæringer. Se kildehenvisning.
   Det mangler samsvarserklæring for arbeider på toalett og kjøkken fra tidligere eierperiode.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger avsluttet tilsyn fra 2013.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

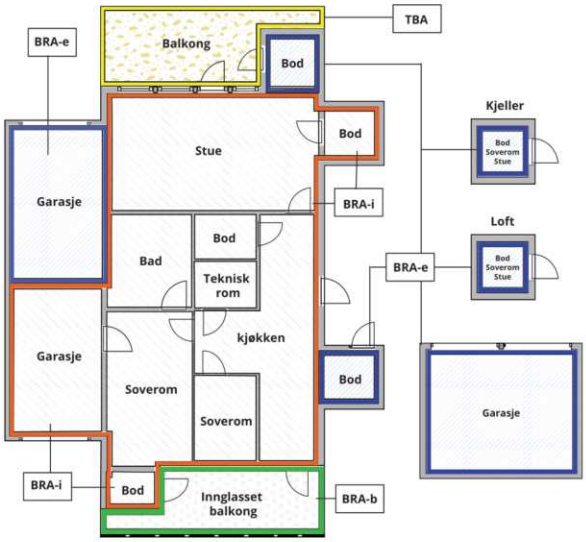
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	13
SUM	**84**				**13**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, toalettrom, bod, bod 2		

Kommentar

Balkong å ca 7 kvm og terrasse på ca 6 kvm.
Leiligheten disponer bod i ekstern bygning på ca 4,5 kvm

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. El-billader er montert i forbindelse med biloppstillingsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatt tegninger fra eier.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Stig Harald Furnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	465		0	9178.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogbrynet 39 C

Hjemmelshaver
Skogbrynet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOGBRYNET BORETTSLAG	848677582			Furnes Stig Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.04.1982	Plantegninger oversendt av eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026	Tidslinje for oppgraderinger	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Eier ga tilgang til boligmappa hvor det er lagret bilder og FDV ifm.oppgradering av bad.	Gjennomgått		Nei
Elmesteren	11.06.2021	Samsvarserklæring: - Div småelektrisk på kjøkken	Gjennomgått		Nei
Sæther Elektrokonsult AS	02.01.2018	Samsvarserklæring: - Ifm. renovering av bad	Gjennomgått		Nei
Kleven takst	07.06.2017	Tilstandsrapport tidligere salg	Gjennomgått		Nei
Huselektrikeren AS	07.06.2012	Samsvarserklæring: - Byttet ut gamle usett-elementer med nye jordfeilbrytere.	Gjennomgått		Nei
Infratek	18.09.2013	Avsluttet el-tilsyn	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NN5470

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260168
Addresse	Skogbrynet 39 C		
Postnr.	0283	Sted	OSLO
Selgers navn	Stig Harald Furnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF Forsikring

Polise/avtalenr.:

1879206

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2017, utført av Oslo Bad & Renovering AS (OBR).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Legger ved kontrakt med OBR med detaljert beskrivelse av hva som ble gjort.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bekrivelse i kontrakt: Påført ARDEX 2-komponent smøremembran på gulv, fiberstrimmel/membranbånd i overganger, innvendige/utvendige membranhjørner, slukmansjett i klemring.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Beskrivelse i kontrakt: Sluk: K-Flex fleksibel topp

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Beskrivelse i kontrakt: Elektriker:• Demontere• Legge varmekabler med regulator• 1 Dobbel stikkontakt. Plassering avtales• Levere og installere opp til 4 stk LED spotlights i tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Omfattende dokumentasjon gjennom bilder fra renoveringen , samsvarserklæring, FDV dokumentasjon samt garantidokument ble lastet opp i Boligmappa av entreprenør (totalt 73 filer).

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært et par tilfeller de siste 8 årene hvor sluk på bad og vannlås i kjøkkenbenk har gått tett, men dette skyldes mangelfull periodisk bruk av avløpsåpner.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ref. beskrivelse av renovering av bad ovenfor. Utover det ingen utførte arbeider.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref. beskrivelse av renovering av bad ovenfor. Utover det ingen utførte arbeider.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balkonger: Totalrenovert balkonger på begge sider av blokkene i 2020-21. Fasade: Rehabilitering av fasader og maling av blokkene i ny farge i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Balkonger: Selvaag Prosjekt, Fasade: Malercompagniet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av belysning under kjøkkenskap og ventilator til LED-lys inkl ny dimmebryter. Utført i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt samsvarserklæring fra Elmesteren.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsanlegg i leilighet renset sist i 2021 av Aktiv Ventilasjon AS. Gjøres med ca 5-6 års mellomrom for alle leiligheter i regi av styret.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aktiv Ventilasjon AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Tidligere eier opplyste at det ble gjort måling i 2016 og at denne viste 30 Bq/m3, dvs langt under tiltaksgrensen.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

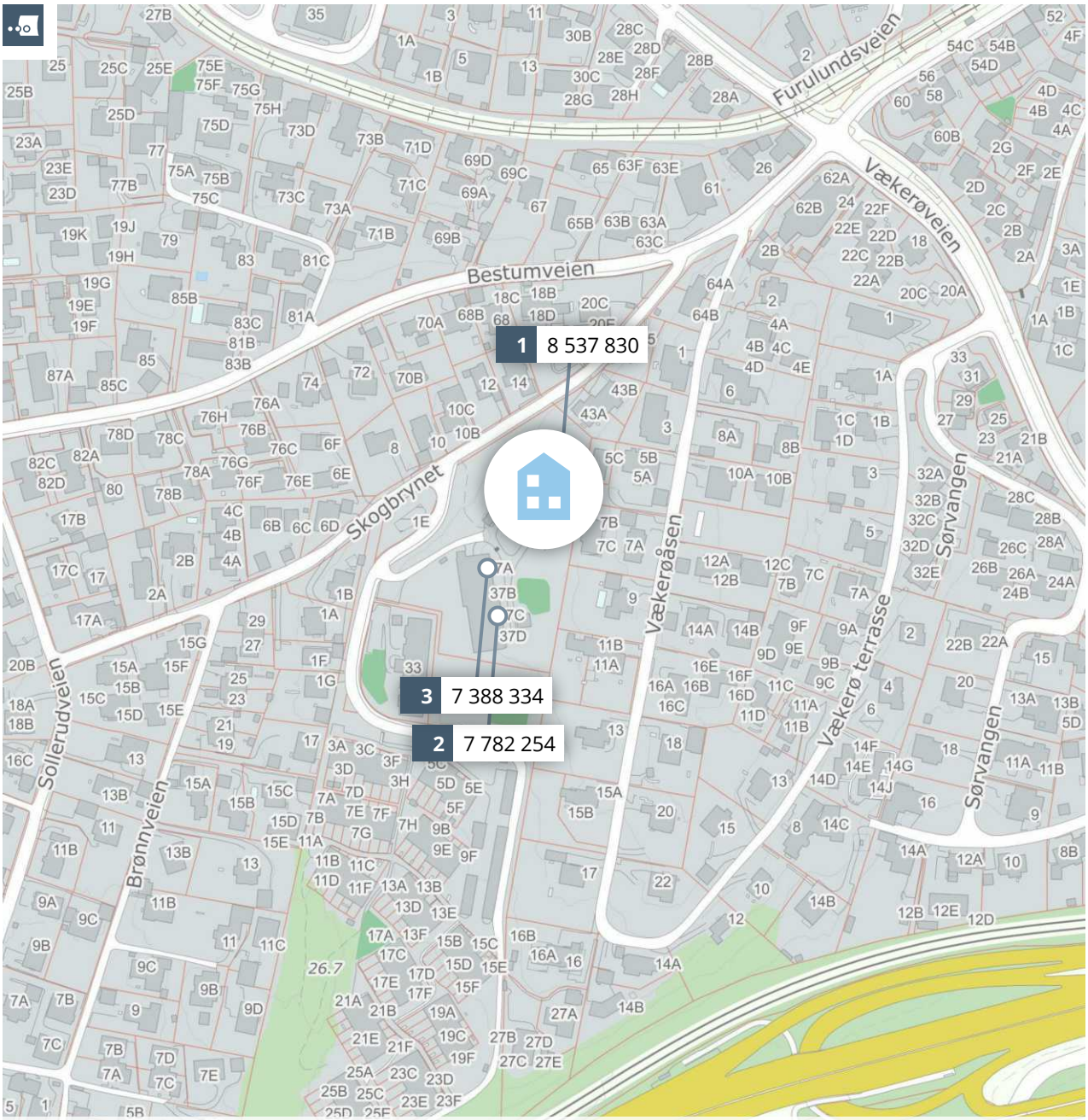
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 14.04.2026

Signert av *Stig Harald Furnes*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKOGBRYNET 39 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 17.05.2026

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: Erik Løvås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogbrynet 39 C, 0283 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 9 BNR 465 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESTUM

Verdivurdert til

7 250 000

178 246	7 428 246	88 432
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	5 293
Formue	13 687
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogbrynet 39 D 83 m² 1983 3. etg 3 sov				28.04.2025	7 490 000	**8 350 000**	187 830	8 537 830	**102 865**
2	Skogbrynet 37 C 84 m² 1983 2. etg 2 sov				15.01.2026	7 580 000	**7 600 000**	182 254	7 782 254	**92 646**
3	Skogbrynet 37 A 80 m² 1983 2. etg 3 sov				12.09.2025	7 000 000	**7 200 000**	188 334	7 388 334	**92 354**

Lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser med kort vei til trikk, tog, skoler og barnehager og cc-vest. Boligen har en praktisk gjennomgående planløsning hyggelige uteplasser i form av både terrasseplatting og balkong. Inneh.: entre, 2 soveerom, hyggelig kjøkken med spiseplass og utg. markterrasse med formiddagssol, delikat bad fra 2017, wc, stue/ spisestue med utg. usjenert balkong med kveldssol. Her bor du skjermet uten gjenboere og med fine solforhold.

Leiligheten disponerer garasjeplass med elbillader og tre boder. Balkongen ble totalrenovert i 2020, og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Boligen har en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen

Kort fortalt:
- Garasjeplass m/lader
- Ingen gjenboere
- Terrasseplatting og balkong
- Totalrenovert balkong i 2020
- Varmtvann inkl i felleskost.
- Rolig og hyggelig bomiljø
- Tre boder
- Ingen dokumentavgift

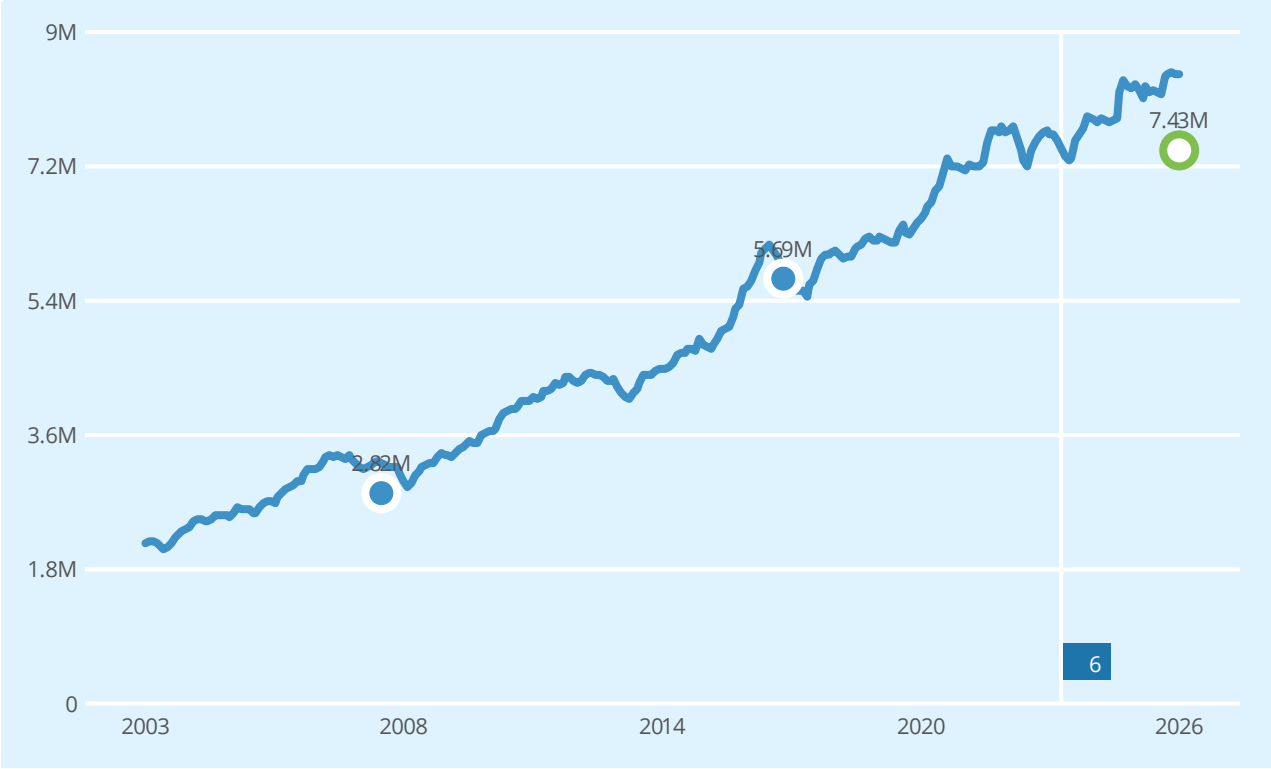
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

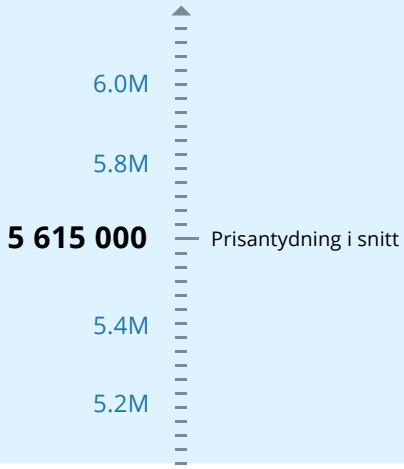
1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2017	21.06.2017	17.10.2017	5 400 000	5 600 000	92 044	5 692 044	7
08.05.2008	20.05.2008	08.08.2008	2 850 000	2 700 000	116 000	2 816 000	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. x

Leiligheter til salgs i 283 OSLO nå

4
leiligheter til salgs

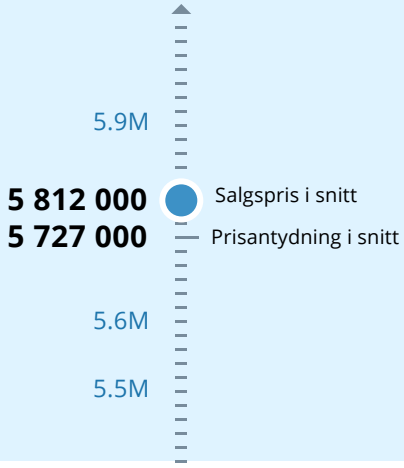


Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Leiligheter solgt i 283 OSLO siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

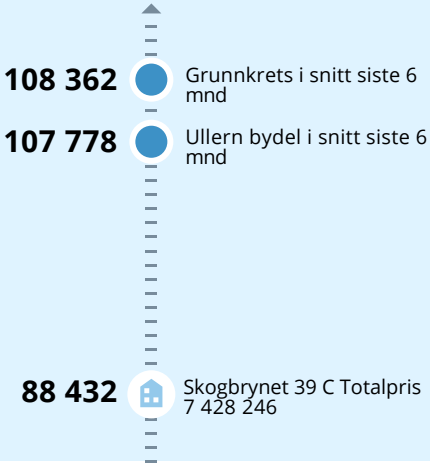


Solgt i snitt i løpet av

107
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Skogbrynet 39C, 0283 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281336**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80891709**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **465**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **210,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 651 kWh**



Skogbrynet 39C, 0283 OSLO

Detaljering

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

Skogbrynet 39C, 0283 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Skogbrynet Borettslag		**Vår ref.:**	723/38	**Fødselsdato eier:**	16.01.1965
Skogbrynet 39 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0283 OSLO		**Eiere:**	Stig Harald Furnes		
Organisasjonsnr:	848 677 582	**Andelsnr:**	38		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 293**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	682
	Felleskostnader drift	3 861
	Renter felleslån	750

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	178 246	Gjeld siste årsoppg.:	180 295
Klient ajourf. lån:	8 451 559,37	Klient gj. s. årsoppg.:	8 548 739

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369528460, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 15.04.2026: 8 451 559

Andel av saldo: 178 246

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arne Sylte
Adresse:	SKOGBRYNET 39 B
Postnr/-sted:	0283 OSLO
Telefon:	Mob.: 91184165
E-post:	skogbrynet@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	180 295	Andre inntekter:	638
Annen formue:	13 687	Utgifter:	10 140		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 200
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	9/465		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9900

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	3966800

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		

Boligopplysninger:

Skogbrynet Borettslag	**Vår ref.:**	723/38	**Fødselsdato eier:**	16.01.1965
Skogbrynet 39 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0283 OSLO	**Eiere:**	Stig Harald Furnes		

Organisasjonsnr: 848 677 582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, Felleskostnadene inkluderer varmtvann, men ikke fyring.

Parkering: Hver leilighet har én garasje som følger leiligheten. Mulighet for leie av plass i fellesgarasje hvis ledig - kontakt styret. Øvrig parkering utendørs.Mulighet for leie av motorvarmer. Evt. kostnad for ny tilkobling bekostes av andelseier.

Fire ekstra gar.plasser vil bli forbeholdt gjesteparkering (to i 37, to i 39). Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Andre spesielle opplysninger: Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER
for
SKOGBRYNET BORETTSLAG

Org nr: 848 677 582
Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. april 1982, sist endret på generalforsamling avholdt 22. juni 2021.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Skogbrynet Borettslag er et borettslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget kan dessuten erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som er forretningsfører.

1.2 Ansvar for forpliktelser

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor lagets kreditorer.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller -bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler – Ansvar
Andelenes pålydende skal være på ett hundre kroner. Det skal være knyttet en andel til hver bolig, dette utgjør totalt 48 andeler.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Andelseiere
Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel. Uansett kan Staten, Oslo kommune eller andre som er nevnt i borettslagslovens §4-2 (1) til sammen eie inntil 10%, maksimalt 4, av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1).

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene og kopi av andelsbevis.

2.3 Fordelingsnøkkelen mellom andelene
Alle inntekter og utgifter skal fordeles etter fordelingsnøkkelen. Det er vedtatt en fordelingsnøkkel med 48 andeler som følger:

a) 8 andeler med 1,955%. Dette gjelder andelene: 2, 8, 14, 19, 26, 31, 37 og 43
b) 40 andeler med 2,109%. Dette gjelder resterende andeler.

3. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

3.1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.2 Overlating av bruk av andel
Andelseier som selv bor i boligen, kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten godkjenning fra styret. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a) Andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslovens §5-6, første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
b) Andelseieren er en juridisk person.
c) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
d) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
e) Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier. Styret kan kreve forholdene dokumenterte. Gitt godkjenning bortfaller ved salg av andelen. Endring av overføring av bruk av andel fordrer ny søknad.

Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Garasjeplasser skal ikke leies ut til andre enn beboere av borettslaget.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. EIERSKIFTE OG FORKJØPSRETT

4.1 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

4.2 Generelt om forkjøpsretten

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i Hustandsfelleskapslovens §3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i neste punkt, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd. Styret har besørget slik annonsering dersom utlysning skjer i annonse, herunder fellesannonse, besørget av boligbyggelaget, og fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er satt til minst en uke (fem virkedager).

4.3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

4.4 Nærmere om forkjøpsretten

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggerlaget hvilken andelseier/medlem i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets forkjøpsrettportal.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, vinduer, rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater i boligen.

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering skal gjeldende lover og forskrifter følges.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av slikt som rør, sikringsskap (definert fra og inklusive hovedsikringene), vannledninger definert fra og med de i boenhetens monterte hovedstoppekraner, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseieren er også ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.
Andelseieren skal holde sin bolig normalt oppvarmet slik at normal innetemperatur i leiligheten ikke er lavere enn 12 °C.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

5.1.1 Mekanisk ventilasjon/felles ventilasjonssystem

Det er tillatt å kople kjøkkenviften med utblåsning i separat rør mot ventilrist på husets inngangsside. Hvordan dette best løses må vurderes av den enkelte beboer, men det vil være en åpenbar fordel å få slikt utrettet av kyndig personell og at ventilen som monteres på yttervegg har en diskret utforming og at den males med blokkens standardfarge.

Ventilene for avsug (mekanisk ventilasjon) på kjøkken og bad må ikke tildekkes. De må jevnlig rengjøres og bør vaskes én gang i året. Kopling av kjøkkenventilator mot ventilasjonssystem er **IKKE TILLATT** og vil bli forlangt fjernet umiddelbart for andelseiers/beboers regning. Årsaken til strenge retningslinjer er faren for brann når fettholdig avtrekksluft blir tilført luftekanaler og deretter til elektriske avtrekksvifter som ventilerer hele blokken.

5.1.2 Rørleggerarbeider og bruk av vanntilkoplet kjøleskap

Rørleggerarbeider (ikke rutinemessige utskiftinger av kraner) skal godkjennes av styret.

Rørleggerarbeider skal utføres av autoriserte fagfolk. Kjøleskap med dispenserfunksjon (tilkoplet vann) skal monteres av autorisert rørlegger og ha FG-godkjent automatisk lekkasjestopper.Selvtilkoplete kjøleskap kan medføre hel eller delvis avkorting i erstatningsbeløpet.

- Kun godkjente slanger skal benyttes.
- Kjøleskapet skal være utstyrt med en egen reduksjonsventil til 2,5 bar.
- Tilkoplingen skal skje med egen stoppekran til kjøleskapet.
- WaterGuard (tilsv.) skal være installert før bruk.

Kravene er nedfelt i gjeldende Byggteknisk forskrift hjemlet i Plan- og bygningsloven.

5.1.3 Innbetaling av egenandel etter skader

Uavhengig av om andelseier har etterlevd vedlikeholdsansvaret vil borettslaget kreve erstattet egenandelen i forsikringssaker som faller inn under andelseiers vedlikeholdsansvar etter Vedtektenes pkt 5.1, 1. og 2. ledd og borettslagsloven § 5-12. Det gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet kommer av en hindring utenfor andelseierens kontroll jf. § 5- 13.

Regelen innebærer særskilt årvåkenhet for nye andelseiere, som risikerer å bli holdt vedlikeholds- og erstatningsansvarlig fra det tidspunkt leiligheten overtas. Evt. regress må i slike tilfeller rettes mot selger.

Når borettslagets er gjort kjent med at egenandel er utbetalt fra Usbl til Forsikringsselskapet (p.t. Gjensidige), vil andelseier få anledning til å forklare seg om forhold som kan være av betydning. Beløpet som kreves inndekket skal til enhver tid begrenses oppad til gjeldende egenandel p.t. kr 10 000.

En oppsummering av vilkår for å kreve erstatning for egenandelen er:

- Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten.
- Uautorisert vedlikehold eller utbedring.
- Lekkasje fra egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr,
- vaskemaskin, vanntilkoplet kjøleskap og elektrisk bruksutstyr.
- Uaktsomhet.

Det er vesentlig å merke seg at andelseier har ansvar for et kontinuerlig og faglig/autorisert vedlikehold av våtrom som bad og WC, samt kjøkken med vanntilkoblede installasjoner. Dette inkluderer alle vannledninger fra boligens stoppekran (dog ikke rør mellom opprinnelig kjøkken og toalett), toalett med cisterne og tappebatterier/kraner herunder renhold og vedlikehold av sluk. Alt innenfor leiligheten med unntak av skjulte rør, ledninger som er innebygget i bærende konstruksjoner og fellesinstallasjoner er omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Ved påførte vannskader/følgeskader som ikke dekkes av forsikringen og som skyldes andelseiers manglende vedlikehold, må andelseier svare for både totalkostnaden til utbedring av lekkasjeårsaker i egen bolig og følgeskaden i underliggende bolig.
Borettslagsloven § 5-13 ivaretar andelseiers rettssikkerhet og vil forhindre ulike avgjørelser i relativt like saker.

5.1.4 Katteluke med chip

Andelseier med borett til andel i første etasje kan søke styret om samtykke til å installere katteluke med chip i verandadør på inngangssiden. Ved installasjon av katteluke vil vedlikeholdsplikten knytte til verandadøren gå over på andelseieren, og andelseier må sørge for forsvarlig vedlikehold. Borettslaget kan uten hinder av installert katteluke, og uten erstatningsansvar, beslutte å skifte ut verandadøren. Ved en eventuell overdragelse av leiligheten vil andelseier måtte sørge for at ny dør innsettes, med mindre ny andelseier bekrefter til styret at vedkommende samtykker til at døren overdras med katteluke og er innforstått med hvilke plikter som følger av denne bestemmelsen og styret samtykker til dette.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig periodisk utskifting av termopanruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er innebygd i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også bygningenes ytre, og indre fellesarealer så som oppganger og garasjer.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens §5-18.

5.3 Bygningsmessige endringer

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, egne/felles rør, koplinger, ledninger og anlegg.

I tilfeller hvor arbeider igangsettes med endring av bad eller flytting av kjøkken uten forutgående søknad til styret eller at arbeidene utføres av uautoriserte håndverkere, kan styret kreve

umiddelbar stans i pågående arbeider, pålegge at arbeidet reverseres eller fortsettes med autoriserte håndverkere.

Beboere kan sette inn vindu på soveromsveggen på stuesiden, men plikter å følge spesifikasjoner vedrørende mål, plassering og farge gitt av styret. Arbeidet må utføres av autoriserte håndverkere, og beboer er selv ansvarlig for eventuelle reklamasjoner mot leverandør for slikt vindu.

Det er **IKKE TILLATT** å legge flis eller lignende som limes eller på annen måte festes til balkonggulv, da dette kan medføre problemer med heft og fare for skade på membranen. Dekke som legges oppå uten å festes, slik som for eksempel treheller eller systemgulv/flisheller er tillatt. Denne begrensningen gjelder ikke markterrasser på inngangssiden.

Ved utskifting av markiser eller duk til denne, skal duk være ensfarget nøytral mellomgrå, mest mulig lik fargen på rekkverket på balkongene (RAL 7005 Mouse Grey).

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1 over og borettslagsloven § 5-23.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

8. STYRET

Laget skal ha et styre bestående av styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to vararepresentanter.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer, juridiske personer kan ikke velges. Funksjonstiden for styreleder og vanlige medlemmer er to år. Vararepresentanter velges for ett år, med mulighet for gjenvalg i ytterligere ett år av gangen. Vararepresentantene har møterett. Alle styrets medlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.
Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med vararepresentant. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter, se dog lov om borettslag §8, annet ledd. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8.1 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen skal minimum angi tid og sted, hvem som var tilstede, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hvilke vedtak som ble truffet og hvem som eventuelt stemte mot vedtaket.

8.2 Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige styremedlemmer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

a) ombygge, påbygge eller gjøre andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
c) selge eller kjøpe fast eiendom,
d) ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e) gjøre andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) gjøre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8.3 Firmategning
Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

8.4 Forholdet til internkontrollforskriften og vedlikehold
Styret skal sikre at borettslaget overholder sine plikter i henhold til internkontrollforskriften og de lovverk som ligger inn under denne. Styret skal kunne dokumentere overfor generalforsamlingen og kontrollerende myndigheter at det føres løpende kontroller slik forskriften krever.

8.5 Styrets årsmelding

Styret skal gjennom årsmelding til generalforsamlingen informere omfølgende områder vedrørende borettslagets drift:

a) Styrets virksomhet.
b) Driften av borettslaget, herunder utført vedlikehold.
c) Styrets syn på den fortsatte driften av borettslaget, herunder fremtidig vedlikehold.
d) HMS. Hvilke tiltak som er gjort i henhold til borettslagets internkontroll program.

Styret skal sikre at fremtidig vedlikehold er planlagt på kort og lang sikt. Kort sikt er de neste par år og lang sikt er de neste ti år. Styret skal holde generalforsamlingen informert om de antatte kostnader og foreslå inndekningen av disse.

9. GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst fem, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

9.1 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Innkallingen skal angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette innen fristen for innlevering av saker.

9.2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

a) Konstituering
b) Styrets årsmelding

c) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
d) Fastsetting av godtgjørelse til styret.
e) Eventuell valg av revisor.
f) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
g) Valg av de medlemmer til styret som er på valg.

9.3 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret, eller en møteleder, valgt av generalforsamlingen. Møteleder skal påse at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Hver andelseier har én stemme, selv om han har flere andeler. Delt eierskap av andel har sammen én stemme. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke eller forkastede stemmer skal ikke telles med. Ved stemmelikhet avgjøres det ved loddtrekning. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

10. REVISOR

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget, med mindre annet er vedtatt av generalforsamlingen.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har en ufravikelig taushetsplikt for å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:
a) personlige forhold eller,
b) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke benytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

11.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten godkjenning fra boligbyggelaget jfr borettslagslovens §7-12:

a) Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
b) Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
c) Denne bestemmelse om godkjenning av vedtaksendringer.

13. FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR SKOGBRYNET

Vedtatt på generalforsamlingen 23. mai 1985 med endringer sist 7.mai 2019.

* * * * * * * * * * *

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at leiligheten ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

1. RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal vanligvis være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. På hverdager skal alt støyende arbeide i fm. rehabilitering/oppussing av leiligheter (boring i mur, pigging av fliser og annet) være avsluttet senest kl 1900.

På lørdager og dagen før helligdag skal slik virke begrenses i størst mulig grad til tidsrommet 0900-1700.

På søndager og helligdager skal det være alminnelig ro. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke av naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 og på søn- og helligdager.

2. DYREHOLD

2.1 Det er tillatt å holde husdyr, inntil 2 dyr pr. leilighet. Styret skal underrettes før anskaffelse av dyr. Dyreeieren skal forplikte at borettslagets regler for dyrehold vil bli fulgt.

2.2 Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets fellesområde og skal ikke oppholde seg på i lekeområder for barn.
2.3 Hunder skal alltid være under kontroll og ikke slippes ut eller bindes ute alene.
2.4 Uro i leilighetene i fm. med dyrehold kommer inn under pkt 1.
2.5 Klager på dyrehold skal rettes skriftlig til styret.

3. HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere i søppelrommet som tilhører det huset man bor i. Avfallet skal være i lukket plastpose eller emballasje for kildesortering (blå for plast og grønne for matavfall som fås i alle matvarebutikker).

Større gjenstander skal ikke settes inn i søppelrommet. Hver enkelt må sørge for at slikt avfall blir kjørt bort. For å medvirke til et bedre miljø er det viktig at beboerne aktivt medvirker til å kaste papir og papp i containere merket for dette. Pappkartonger må brettes slik at de opptar minst mulig plass. Øvrig avfall kastes i containere for restavfall.

4.RENHOLD

Trapper, gelendre, lister, utgangsdører med vindu o.l. vaskes av et innleid byrå, en gang i uken. Forøvrig er den enkelte beboer ansvarlig for selv å rengjøre ved tilsmussing utover det normale.

5. TØRKING AV TØY
Tørking av tøy kan foretas på balkongene, enten på sammenleggbare stativer eller på snorer som er trukket under rekkverkshøyde. I 1. etasje, utenfor kjøkkendørene, kan det brukes sammenleggbare tørkestativer som slås sammen etter bruk.

6. INNGANGSDØRENE LÅSES
Inngangsdørene skal alltid være låst. Særlig på vinterstid bør man unngå å holde døren åpen med krok. Varmeovnene i 1. et. står på når det er kuldegrader ute, nettopp for å ha en behagelig innetemperatur i oppgangen. Andelseiere som har håndverkere som av bekvemmelighetshensyn holder døren åpen og glemmer å lukke den etter endt dag, risikerer å bli holdt ansvarlig for følgeskader som kan tilbakeføres til åpen dør i inngangspartiet.

7. BRUK AV GARASJENE
Beboerne skal benytte sine egne garasjeplasser. Beboere med behov for to bilplasser må leie en ledig plass. Gjesteparkeringsplassene er fellesareal og kan unntaksvis benyttes av beboerne til korttidsparkering. Misbruk kan medføre borttauing. Det presiseres at samtlige faste parkeringsplasser kun kan benyttes av beboere i Skogbrynet borettslag. Det er de med registrert adresse Skogbrynet 37 og 39. Det samme gjelder for leie av gjesteparkeringsplass.

Avvik fra bestemmelsene skal behandles av styret. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes til hensetting av kjøretøyer/ tilhenger. Misbruk kan medføre borttauing eller krav om å avslutte kontraktsforholdet. Garasjeportene skal alltid være låst. Påse at døren i garasjeporten lukkes skikkelig etter bruk. Ugunstig trekk gjør at døren ofte ikke smekker igjen, som medfører at garasjeporten ikke åpner seg på signal fra elektronisk portåpner.

I fellesgarasje er det kun anledning å oppbevare kjøretøy/ tilhenger + 1 sett dekk. Dekk bør av plasshensyn så langt som mulig oppbevares på veggstativ. Lagring av løsøre samt brannfarlig materiale er forbudt og vil bli fjernet for eiers eller leietakers regning. Styret ser at det vil være naturlig å gi et 14. dagers varsel for å få rettet opp evt. uoverensstemmelser. Garasjeplassene og plassen utenfor må ikke brukes til bilverksted. Mindre reparasjoner som ikke medfører støy kan utføres på egne biler. Husordensregelen om ro etter kl. 22.00 gjelder også i garasjene.

8. KJØRING PÅ BORETTSLAGETS INTERNE VEIER
All kjøring med motorkjøretøyer skal stanse ved bommen. Unntak er ambulanser, handicapkjøring, møbeltransport, avlessing og lasting av tunge varer. Bommen skal ikke tvinges i åpen posisjon ved inn- og utpassering. Parkering på borettslagets interne områder tillates ikke.

9. BRUK AV BALKONGENE
Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene, først og fremst på grunn av stor brannfare. Det er heller ikke tillatt å bruke radio eller stereoanlegg på balkongene eller nærområdene ute.

Tepper og klær skal ikke henges over rekkverket. Beplanting i balkongkasser må ikke overstige 1,5m i høyde over balkongkasse og ikke mer enn 0,5 ut fra balkongkasse.

10. FREMLEIE
Fremleie (i borettslagsloven omtalt som bruksoverlating) av leiligheter skal forelegges styret for godkjennelse, men behandles ellers av Usbl. Styret skal underrettes om annen utleie med navn på leietager jamfør § 3.2 i våre vedtekter

11.NABOKLAGER
Styret behandler bare klager som foreligger skriftlig og er undertegnet. Mindre uoverensstemmelser løses best ved personlig kontakt mellom naboene.

13. 12. BARNEVOGNROMMENE I OPPGANGENE
Rommene er avsatte til barnevogner. Det gjelder også rommet under trappen.
Ingen andre gjenstander skal plasseres under trappene. Ski, kjelker, barnesykler, store leker som man ikke har plass til inne må plasseres i barnas felles sportsboder eller i egne boder.

14. UTEOMRÅDER
Vern om planter, plener og beplantningen. Støyende uteaktivitet etter kl 20:00 ikke tillatt.

15. BYGGING AV TERRASSER PÅ FELLES AREALER/PLENER:
All utbygging av terrasse/platting på plener definert som fellesområde, skal godkjennes av styret. Styret kan gi adgang til en begrenset bygging av terrasse for hver av borettslagets 16 leiligheter som har direkte utgang til fellesområdet. Terrassen skal begrenses til vegg mot inngangsparti og frem til leilighetens bredde på samme måte som endeleilighetene er i dag. Dette gjelder leilighetstype MA1, MB1. For leilighetene MC gjelder det kjøkkenets bredde og 75 cm langs matbod mot inngangspartiet. (Dette på grunn av ringeklokkepanel) Terrassen skal ikke forlenges mer enn en meter fra panelt vegg, og skal bygges av impregnert materiale. Terrassen skal bygges slik at maur og andre skadedyr ikke finner skjulesteder for borettslagets skadedyrekspert. Det er andelseierens ansvar at terrassen blir forsvarlig bygd og vedlikeholdt. Andelseier er ansvarlig for mulige skader som følge av feilaktig anlagt terrasse. Terrassen skal ikke ha noen form for rekkverk. Terrassens beskaffenhet og farge skal harmonere med den øvrige bebyggelse. Skjærende farger må unngås. Ved tvil bør styret kontaktes. Bygging av terrasse i strid med vedtekten kan medføre riving for utbyggers regning.

16. SANKSJONER
Styret har myndighet til å avgjøre om eventuelle misligholdelser eller brudd på husordensreglene tilsier oppsigelse av leieforholdet. En slik avgjørelse kan prøves rettslig. Meldinger fra borettslagets styre eller fra Usbl gjennom skriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

* * * * *



INNKALLING 2025

Skogbrynet Borettslag

Mandag 02.06.2025 kl. 18:00
Skogbrynet borettslag

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skogbrynet Borettslag

Tid og sted: Mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - i Skogbrynet borettslag

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne C. Skinnemoen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Johan Gudheim Hansen (2024-2026)

Styremedlem, Arne Sylte (2024-2026)

Styremedlem, Stig Harald Furnes (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Hallvard Haugstøyl (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2025-2026.

Arne Sylte (39B) stiller til valg som styreleder for ett år

Forslag til vedtak: Arne Sylte velges til leder for 2025-2026

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Heidi Grundstad (39B) stiller til valg som styremedlem

Peter Brandstrup (37A) stiller til valg som styremedlem

Forslag til vedtak: Heidi Grundstad (39B) velges som styremedlem for perioden 2025-2027

Peter Brandstrup (37A) velges som styremedlem for perioden 2025-2027

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2025-2026.

Bente Aunan (39A) stiller til valg som varamedlem

Forslag til vedtak: Bente Aunan (39A) velges som varamedlem for perioden 2025-2026.

5.4 Valg av valgkomite

Stig Furnes (39C) og Anne Skinnemoen (37B) stiller til valg som valgkomité

Forslag til vedtak: Stig Furnes (39C) og Anne Skinnemoen (37B) velges som valgkomité

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 144 907**	**580 463**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-959 508	1 812 758
Tilbakeføring av avskrivning	69 013	69 013
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	0	-5 404 804
Kjøp / salg anleggsmidler	0	5 433 526
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-240 226	-346 050
B. Årets endring disponible midler	**-1 130 721**	**1 564 444**
C. Disponible midler	**1 014 186**	**2 144 907**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 100 574	2 379 777
Kortsiktig gjeld	-86 388	-234 870
C. Disponible midler	**1 014 186**	**2 144 907**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skogbrynet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 036 766	2 833 371	3 022 828	3 241 265
Sum leieinntekt		**3 036 766**	**2 833 371**	**3 022 828**	**3 241 265**
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel		0	5 404 804	0	0
Tilskudd		0	74 113	0	0
Diverse inntekt	2	69 440	8 480	0	0
Sum annen inntekt		**69 440**	**5 487 397**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 106 206**	**8 320 767**	**3 022 828**	**3 241 265**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	15 510	17 000	15 000
Styrehonorar	3	120 000	110 000	120 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	69 013	69 013	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		205 840	197 555	195 000	210 000
Kostnad eiendom/lokale	5	393 576	323 800	340 000	367 000
Kommunale avgifter/renovasjon		500 502	434 444	495 000	566 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	8 897	9 116	12 000	10 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	18 431	11 234	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	154 527	4 127 044	51 001	440 500
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 500	6 800
Forretningsførerhonorar		159 659	151 479	160 000	166 000
Andre honorar	9	10 392	10 958	2 000	2 000
Kontorkostnad		6 468	5 970	6 000	6 100
TV/bredbånd		313 050	297 825	315 000	321 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	245	0	0
Kontingent og gaver		15 900	17 550	14 000	16 400
Forsikring		426 700	402 681	426 000	501 000
Andre kostnader	10	1 154 142	18 587	9 000	11 500
Sum kostnad		**3 580 492**	**6 209 195**	**2 178 501**	**2 759 800**
Driftsresultat		**-474 286**	**2 111 572**	**844 327**	**481 465**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		97 465	178 159	50 000	58 000
Rentekostnad		582 687	476 973	532 347	534 770
Netto finansposter		**485 222**	**298 814**	**482 347**	**476 770**
Årsresultat		**-959 508**	**1 812 758**	**361 980**	**4 695**
Overført til/fra annen egenkapital		-959 508	1 812 758	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-959 508**	**1 812 758**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skogbrynet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	480 859	480 859
Bygninger	4	18 446 295	18 446 295
Andre driftsmidler	4	260 571	329 584
Sum anleggsmidler		**19 187 726**	**19 256 739**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 127
Forskuddsbetalte kostnader		91 667	80 856
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 008 872	2 293 794
Sum omløpsmidler		**1 100 574**	**2 379 777**
SUM EIENDELER		**20 288 300**	**21 636 516**

Balanse 2024 Skogbrynet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 769 562	2 729 070
Sum opptjent egenkapital		**1 769 562**	**2 729 070**
Sum egenkapital	**11**	**1 774 362**	**2 733 870**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 905 950	9 146 176
Borettsinnskudd		9 521 600	9 521 600
Sum langsiktig gjeld		**18 427 550**	**18 667 776**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 065	4 970
Leverandørgjeld		31 649	148 068
Påløpne renter		49 834	2 944
Annen kortsiktig gjeld		839	78 888
Sum kortsiktig gjeld		**86 388**	**234 870**
Sum gjeld		**18 513 938**	**18 902 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 288 300**	**21 636 516**
Pantstillelser	13	18 427 550	18 667 776

Sted:_____ Dato:_____

Anne C. Skinnemoen
Styreleder

Arne Sylte
Styremedlem

Stig Harald Furnes
Styremedlem

Johan Gudheim Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 102 400	1 964 736
3609 Leie parkering	2 500	4 200
3618 Strøm el-billading	52 858	55 011
3650 Innkrevde felleskostn. renter	550 568	462 960
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	328 440	346 464
Sum	**3 036 766**	**2 833 371**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	500	0
3990 Andre driftsinntekter	68 940	8 480
Sum	**69 440**	**8 480**

Konto 3990 inneholder rest beløp av salg av ubebygd tomt i 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	15 510
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	110 000
Sum	**136 920**	**125 510**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Opparbeidet uteareal	Brannpakker	Elbillading	Boligeiendomme	Tomt	Teknisk anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	157 250	189 360	520 893	18 446 295	523 942	131 489
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	157 250	189 360	520 893	18 446 295	523 942	131 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	151 351	189 360	272 064	0	0	125 644
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	43 083	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 899	0	248 828	18 446 295	480 859	5 844
Årets avskrivninger :	7 862	0	52 385	0	0	8 766
Anskaffelsesår :	2005	2016	2019	1982	1982	2010
Antatt levetid i år :	20	5	10			15

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i Gjensidige. Polisenr. 79587369

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 48 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 9, b.nr 465 i 0301 Oslo kommune.
Tomtens areal er 9 900 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Fast vaktmestertjeneste	186 453	114 225
6361 Fast renhold	58 760	62 500
6362 Skadedyrutryddelse	25 765	24 237
6364 Matteleie	38 940	36 680
6391 Snømåking/strøing/feiing	72 539	72 311
6392 Avfallshåndtering	11 119	11 940
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 906
Sum	**393 576**	**323 800**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	1 174
6420 Leie Bevar HMS, epost og Ab.Jottacloud	8 897	7 942
Sum	**8 897**	**9 116**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 270	3 694
6540 Inventar	10 549	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 821	948
6552 Driftsmateriell	1 791	6 592
Sum	**18 431**	**11 234**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	59 935	0
6602 Vedlikehold VVS	19 625	3 538
6603 Vedlikehold elektro	38 962	0
6613 Vedlikehold uteområder	0	799
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 024	9 134
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 169	9 750
6630 Egenandel forsikring	1 000	10 000
6641 Malerarbeider	3 042	4 015 015
6648 Vedlikehold dører og porter	16 770	78 809
Sum	**154 527**	**4 127 044**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 392	10 958
Sum	**10 392**	**10 958**

Konto 6714 gjelder adm.oppgaver, utfakturering eiendomsskatt.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	270	1 856
7719 Møter, div. styret	3 477	7 187
7720 Generalforsamling	3 000	0
7770 Betalingskostnader	944	1 143
7772 Omkostninger inkasso	482	0
7773 Omkostninger innkreving	2 435	726
7790 Andre kostnader	1 143 532	7 674
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	3	1
Sum	**1 154 142**	**18 587**

Konto 7790 inneholder utbetaling av gevinst vedrørende salg av tomt i 2023. Utbetalt til beboerne.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 729 070	-959 508	1 769 562
Sum opptjent egenkapital	**2 729 070**	**-959 508**	**1 769 562**
Sum egenkapital	**2 733 870**	**-959 508**	**1 774 362**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**SpareBank 1 Østlandet**
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	**16369528460**	**18297017728**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.60 %	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040	13.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	8 905 950	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 146 176
Avdrag i perioden:	-8 905 950	9 146 176
Lånesaldo 31.12:	**8 905 950**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	6 915 918	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369528460	40	187 830	7 513 200
	8	174 096	1 392 768

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16369528460 har første avdrag 30.03.2025 med kr 86 911	40	187 830	611
	8	174 096	566

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 905 950
Innskuddskapital	9 521 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**18 427 550**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**18 927 155**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Skogbrynet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogbrynet Borettslag

Styreleder	Anne C. Skinnemoen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Johan Gudheim Hansen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Arne Sylte (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Stig Harald Furnes (sign.)	02.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skogbrynet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogbrynet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: LB923-052JK-UH3CJ-YE9OK-4J3JI-IWSAS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LB923-052JK-UH3CJ-YE9OK-4J3JI-IWSAS

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: LB923-0S2JK-UH3CJ-YE9OK-4J3JI-IWSAS

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Skogbrynet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne C. Skinnemoen

Styremedlem, Johan Gudheim Hansen

Styremedlem, Arne Sylte

Styremedlem, Stig Harald Furnes

Varamedlem, Hallvard Haugstøyl

Styret i Skogbrynet Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Skogbrynet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogbrynet Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 848677582

Skogbrynet Borettslag består av 48 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogbrynet Borettslag er fullverdiforsikret i Protector, avtalenr. 3966800-1.1. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Skogbrynet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke gjennomført spesifikke HMS-tiltak i løpet av 2024/25.

Styrets arbeid

Bytte av långiver

Borettslagets fellesgjeld har gjennom noen år vært finansiert gjennom et lån hos Sparebank 1 Østlandet med en rente på 6,15% etter den siste renteforhøyelsen i 2024.

Med bistand fra forretningsfører fikk styret høsten 2024 tilbud om å inngå låneavtale med DnB med en rente på 5,60%, dvs. 0,55 prosentpoeng lavere. Da Sparebank 1 Østlandet ikke kunne matche dette tilbudet valgte styret å akseptere tilbudet fra DnB og lånet ble således flyttet over til DnB fra 13. desember 2024.

Lånesaldo ved utgangen av 2024 var kr 8 905 950.

Borettslaget hadde fra før både driftskonto og plasseringskonto hos DnB.

Dugnader og sommerfest

Det har som vanlig blitt avholdt to dugnader siden forrige generalforsamling; høstdugnad 3. november 2024 og vårdugnad 6.april 2024.

Sommerfesten 2024 var planlagt den 13.juni, men den ble dessverre avlyst da det var meldt 13 grader og regn den dagen.

Ny leverandør av TV og internett

Styret har etter en grundig prosess, der vi var i kontakt med 5 leverandører og gjennomførte 3 befaringer, valgt å bytte fra Telia til Viken Fiber & Altibox. Borettslaget får dermed byttet ut gamle coax-kabler med moderne fiberkabel. Ny TV-løsning blir et kollektivt Altibox Flex M abonnement. Det er 2 års bindingstid på TV-avtale og 5 års binding på internettavtale. Den nye TV- og Internettavtalen er gjeldende fra 01.07.2025 og gir oss en besparelse på ca 50.000 kr pr år for borettslaget.

Bytte av forsikringsselskap

Borettslaget har gjennom mange år fullverdiforsikret bygningsmassen gjennom Gjensidige. Etter at forsikringspremien de siste årene er blitt kraftig økt besluttet styret å be forsikringsavdelingen i USBL om å innhente tilbud på forsikring fra flere selskaper.

De innhentede tilbudene viste at det var betydelige beløp å spare. Etter gjennomgang av tilbudene, herunder sammenligning av vilkår, valgte styret å akseptere tilbudet fra Protector Forsikring. Den nye avtalen vil innebære omtrent en halvering av borettslagets forsikringskostnader.

Avtalen med Protector Forsikring er gjeldende fra 1. mai 2025.

Renovering av garasjene

Som omtalt i innkalling til Generalforsamling 2024 har styret med bistand fra byggteknisk ekspertise fått gjort undersøkelser av betongveggene i garasjene. Som kjent har disse vist betydelig flassing av maling og oppsmuldring av betongen som følge av fukt og salt som trenger inn i betongen.

Følgende tiltak ble anbefalt:

- Registrering av armering i bunnpart av alle vegger, spesielt i gavlvegger.
- Vegger med korroderende armeringsjern pga. klorider i bunnpartiet repareres etter prinsippet om fullstendig mekanisk reparasjon under forutsetning at det er få vegger med armering i bunnpartiet.
- Det legges en hulkil med membranforsegling fra asfalt, over hulkilen og videre opp

på alle vegger.

Styret gjennomførte høsten 2024 tilbudsinnhenting på dette og valgte entreprenørfirmaet Thorendahl AS til å utføre arbeidene. Ettersom arbeidene var avhengig av en viss temperatur valgte Thorendahl etter avtale med styret å vente til april 2025 med gjennomføring.

Naturlig nok innebærer slike arbeider at garasjene må tømmes for biler i noen dager, noe som selvsagt skapte litt utfordringer med parkering av biler. Styret vil takke for godt samarbeid med beboerne i denne forbindelse.

Totalkostnaden for arbeidene kom på kr 291 875.

Solskjerming- felles farger og leverandøravtale

Styret gjennomførte i 2024 en befaring med flere solskjermingsleverandører. Hilmar Hammerhei ble valgt som samarbeidspartner, da de hadde best totalpris samt at de har montert markiser i borettslaget tidligere. I motsetning til andre leverandører, tar de ikke forhåndsbetaling ved bestilling av solskjerming - faktura blir sendt etter montering er utført.

Fargene som skal benyttes for solskjerming er da:

- Terrassemarkise med dukfarge ***Sandatex 407/151***
- Enkel IQ Screen for vinduer stueside med duk Soltis 88/92 i fargen ***Charcoal 2047*** og profil i sort (RAL 9005)

Det er informert om leverandør og fargevalg på epost, samt at informasjonen er lagt til i Beboerheftet som ligger under Filer på Facebook.

Elbillading – ny leverandør

Etter at borettslaget fikk installert ladeanlegg for elbiler i 2019 har vi forholdt oss til to leverandører på dette området; ChargeUp som leverandør av ladebokser og overordnet ansvarlig for drift og konfigurasjon av anlegget og Charge365 som har tatt hånd om betalingsformidling mellom brukere og borettslaget.

Da Charge365 skrudde opp prisen for betalingsformidling kraftig fra 1. mars 2025 besluttet styret i samråd med ChargeUp å innhente tilbud fra noen andre leverandører. ChargeUp anbefalte at vi valgte Elaway som leverandør basert på de krav til funksjonalitet som styret hadde definert.

Elaway er en integrert leverandør som kan ta hånd om både salg av ladebokser/-anlegg, drift av ladeanlegg samt betalingsformidling. På denne bakgrunn fant ChargeUp det naturlig at den delen som de har hatt ansvaret for også overføres til Elaway og som da betyr at borettslaget kun får én leverandør å forholde seg til når det gjelder elbillading.

Den nye avtalen med Elaway innebærer at brukerne tegner et abonnement hos Elaway som skal dekkes deres kostnader knyttet til betalingsformidling og support, samtidig som borettslaget kan redusere ladeprisen noe.

Avtalen med Elaway er gjeldende fra 01.07.2025.

Bytte av varmtvannsberedere

Etter å ha vurdert ulike ENØK-løsninger for varmtvannsberedere, har styret kommet til at investeringen ville bli så høy at dette trolig ikke ville være lønnsomt.

Styret har derfor besluttet erstatte borettslagets felles varmtvannsberedere med samme type og størrelse, men samtidig gjøre om på rørkoblingene slik at vi senere vil kunne bytte ut én og én bereder. Estimert kostnad for bytte er beregnet til ca 400.000 NOK inkl

mva.

Etter at vi byttet varmekolber i en av berederne i fjor, har ikke styret vurdert det som kritisk å bytte beredere. Det er nå planlagt å gjennomføre dette arbeidet i løpet av sommeren 2025. Vi vil da være uten varmt vann i et par dager, mens kaldt vann vil være tilgjengelig.

Kildesortering av avfall

Borettslaget har det siste året sett en rekke tilfeller av manglende kildesortering i avfallsrommene, og styret har informert om dette gjennom oppslag, på e-post og på facebooksiden. I henhold til «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo Kommune» er vi pliktige til å kildesortere vårt avfall. Styret oppfordrer alle beboere til å ta ansvar for egen kildesortering, og ikke kaste glass, elektrisk avfall, bildeler, metall, større plastgjenstander, tekstiler mm i restavfallet.

I tillegg fylles enkelte containere opp over kanten, mens det er fortsatt er plass i andre. Pappesker flates ikke ut, slik at papircontainerne blir overfylte. I hht forskriften kan alle disse forholdene føre til at vi blir ilagt tilleggsgebyr fra Oslo kommune.

Borettslaget betaler 136.000 kr per år i renovasjonsavgift til Oslo kommune, og vi ønsker ikke å bli belastet ytterligere gebyrer for feil avfallshåndtering.

Fellesutgifter

I tillegg til flere store investeringer de siste årene, har borettslaget hatt et økende kostnadsnivå, hovedsakelig knyttet til høyere kommunale avgifter, høyere forsikringspremie og høyere kostnad for TV og internett. For å opprettholde borettslagets sunne økonomi, har styret derfor sett seg nødt til å øke felleskostnadene i husleien de siste årene.

Etter flere grep for å redusere de største kostnadene (bortsett fra de kommunale avgiftene, der det dessverre er få alternative leverandører), har vi oppnådd en innsparing på 300.000 kroner, dvs. 13%, i forhold til budsjetterte felleskostnader for 2025. Etter renovering av garasjene og skifte av beredere som finansieres av egne midler, har borettslaget imidlertid behov for å gjenoppbygge en buffer for uforutsette utgifter. Styret har likevel besluttet å redusere andelen til felleskostnader drift i husleien med 5% fra og med 01.07.2025. Dette kommer i tillegg til reduksjonen i rentedelen i husleien i starten av året, som følge av at vi fikk lavere lånerente hos DnB.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 02.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skogbrynet Borettslag mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Skogbrynet borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Frank Hauge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2025-2026.

Arne Sylte (39B) stiller til valg som styreleder for ett år

Vedtak:
Valgt ble: Arne Sylte for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Heidi Grundstad (39B) stiller til valg som styremedlem

Peter Brandstrup (37A) stiller til valg som styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Grundstad for 2 år.

Valgt ble: Peter Brandstrup for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2025-2026.

Bente Aunan (39A) stiller til valg som varamedlem

Vedtak:
Valgt ble: Bente Aunan for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

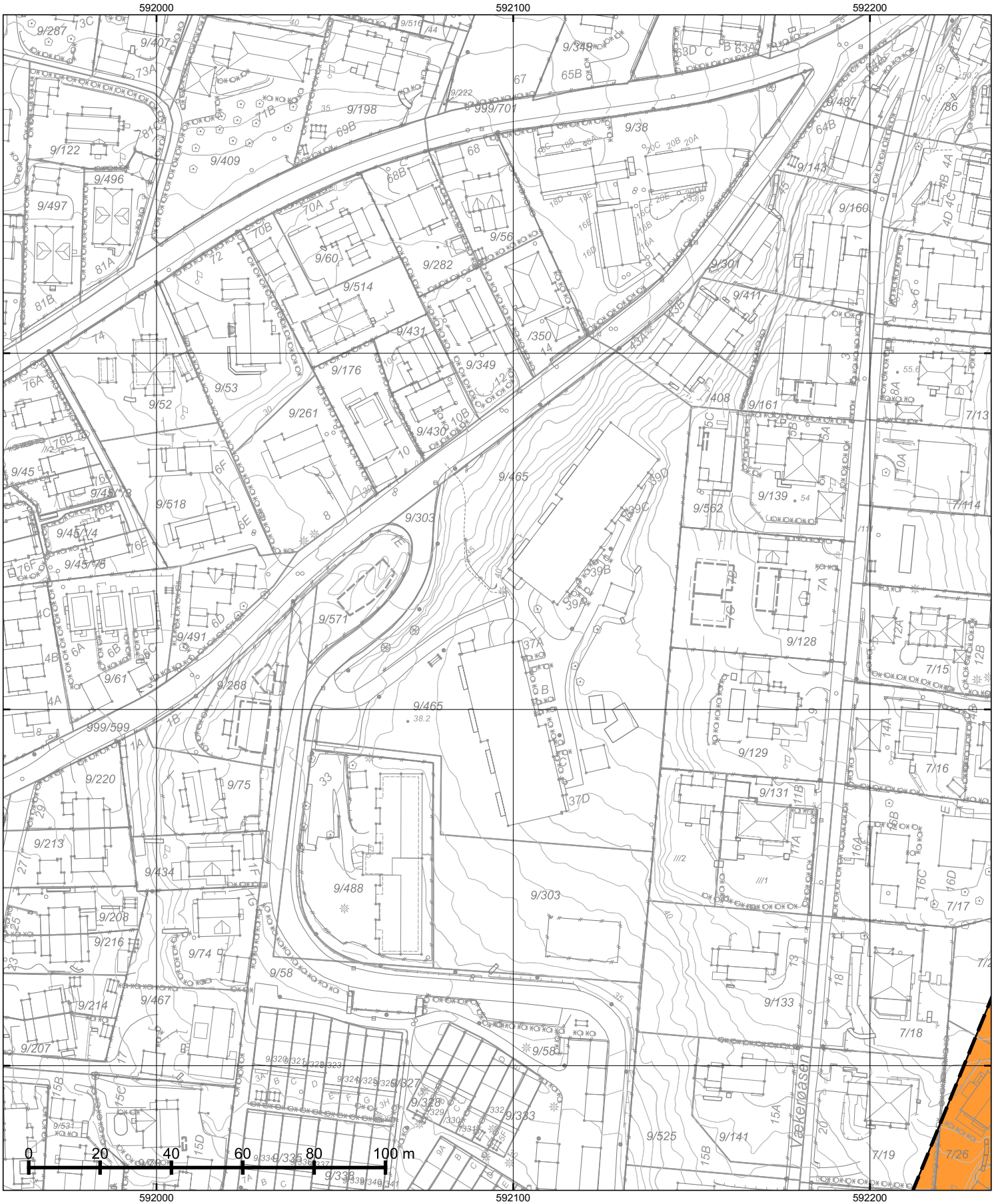
Stig Furnes (39C) og Anne Skinnemoen (37B) stiller til valg som valgkomité

Vedtak:

Valgt ble: Stig Furnes og Anne Skinnemoen

Møteleder

Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

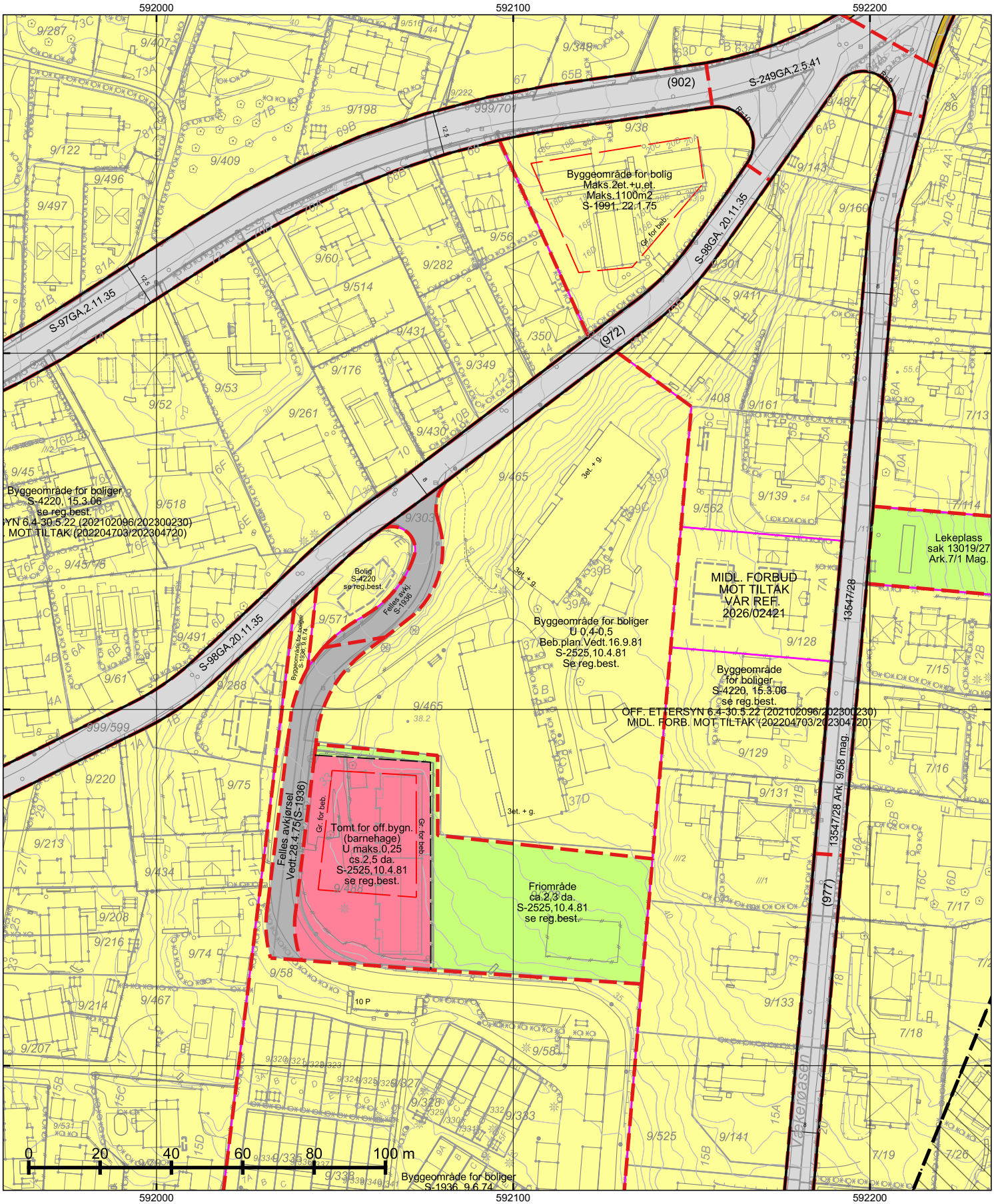
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156009/ 86530461
Deres ref.:
Adresse: Skogbrynet 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/465

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: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

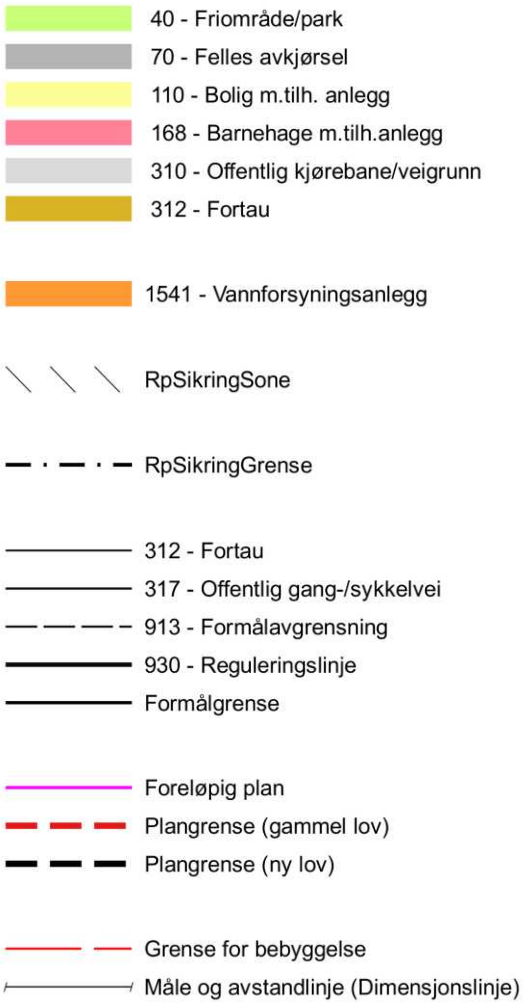
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

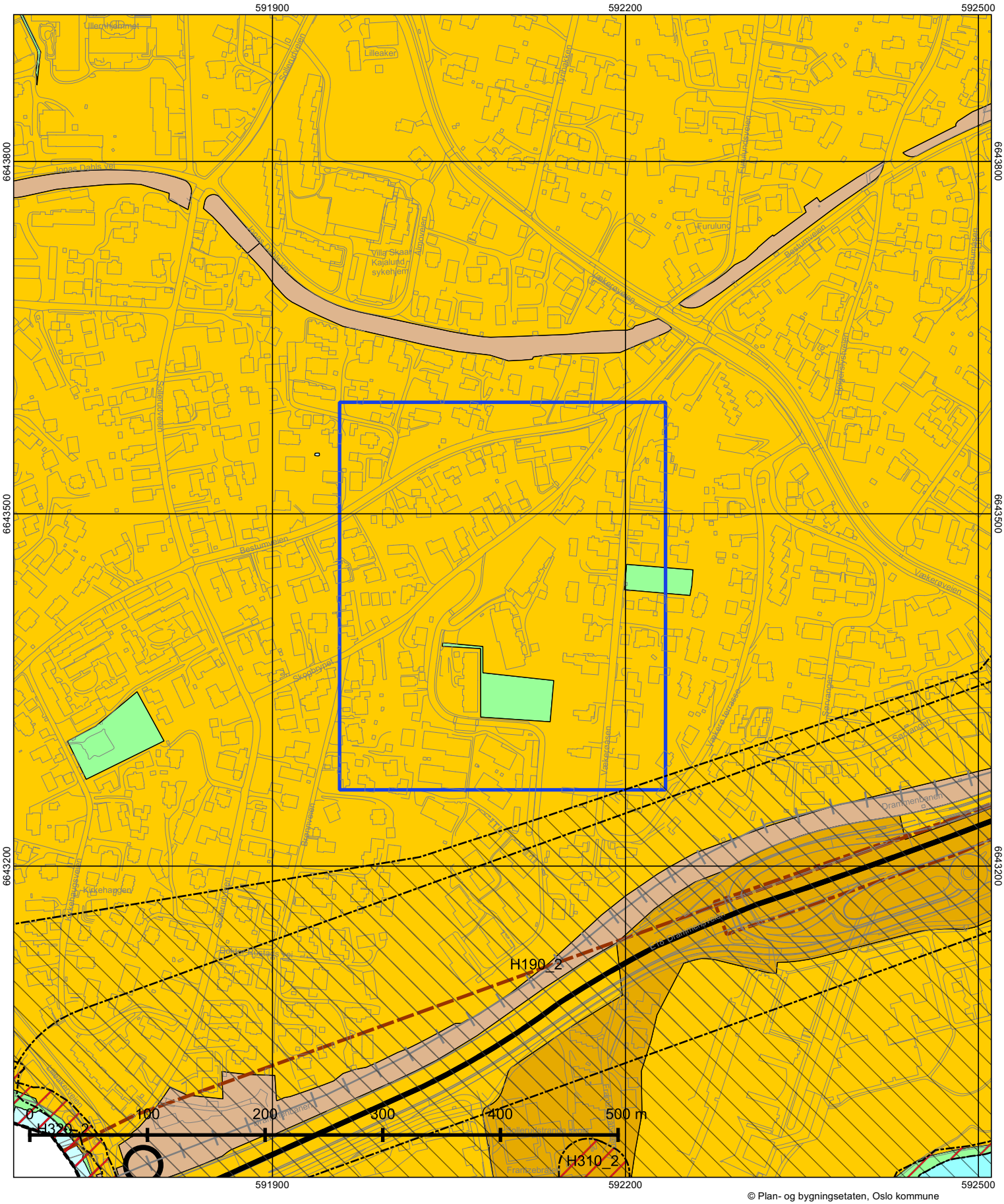
PlottID/Best.nr: 156009/ 86530461
Adresse: Skogbrynet 39
Gnr/Bnr: 9/465
Deres ref.:
Kommentar:

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)




591900
592200
592500
6643800
6643500
6643200
Lilleaker
Furulund
Villa Skaal Kajaluutd sykehjem
Besturvegen
Vækerøveien
Vækerøtorvet
Vækerøsletta
Vækerøbakken
Vækerøstien
Skjennungstien
Skjennungsvegen
Furuhaugveien
Furuhaugen
Furuhaugtoppen
Furuhaugterrassen
Furuhaugstien
Furuhaugbakken
Furuhaugsletta
Furuhaugtorvet
Furuhaugplassen
Furuhaugparken
Furuhaugtrappen
Furuhaugtrappene
Furuhaugtunet

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1936

Reguleringsplan for gnr.9,bnr. 58 og del av bnr. 303 på Furulund, byggeområde for boliger med felles avkjørsel fra Skogbrynet - oslo kommune.

Vedtaksdato: 09.07.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401353
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V280475N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- PLAN FOR GNR. 9, BNR. 58 OG DEL AV BNR. 303 PÅ FURULUND. BYGGEOMRÅDE GOR BOLIGER MED FELLES AVKJØRSEL FRA SKOGBRYNET.

§ 1. Området reguleres til boligbebyggelse med rekkehus i 2 etg. og med maksimal utnyttelsesgrad 0,30. Eiendommen skal utbygges under ett.

§ 2. De enkelte bygninger skal planlegges og utføres etter en samlet arkitektonisk vurdering. Utforming og material valg avstemmes slik at husene fremtrer som en enhet.

§ 3. Alle hus skal ha samme takform. Det skal anlegges fellesantenne for radio og fjernsyn.

§ 4. Garasjering og parkering skal skje i fellesanlegg med 1,2 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Interne gangveier skal ha markering eller avsperring som bare muliggjør helt nødvendig biltrafikk.

§ 6. Før byggemelding innsendes må det utarbeides bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet. I tillegg skal innsendes plan over det ubebygde areal i mål 1:500 slik bygningslovens paragraf 69,3 bestemmer. Lekearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 7. Tomteeierne må kontraktforpliktes til å delta i opparbeidelse og vedlikehold av alle felles arealer etter denne plan.

§ 8. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner skal så langt råd er, søkes bevart.

§ 9. Bebyggelsen langs Drammensbanen må plasseres i samråd med NSB slik at muligheten for et nytt 3 spor sikres.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 46 50 80

OV/LO

KOPI

Oslo, den
7. oktober 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.9/bnr.303 blokk 2, Skogbrynet 39, Oslo 2

Journalnr.
81/3280

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.8.83

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
SIBO, Fredensborgveien 11, Oslo 1

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Driftssjef Kaare Berntzen c/o Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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 ANOVORD 4000

Skogbrynet 39C

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	13 min 1 km	
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	18 min 1.4 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km	
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	8 min 5.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulund Linje 13	7 min 0.5 km	
Lysaker bru Linje 23, 42, 42N	10 min 0.9 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	13 min 1.1 km	
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.4 km	

BARNEHAGER

Skogbrynet Kanvas-barnehage (1-5 å... 62 barn	2 min 0.2 km	
Sollerud barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km	
Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	6 min
Meny Cc Vest	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

CC Vest	13 min
Vitusapotek Lysaker stasjon	12 min
CC Vest Vinmonopol	13 min

SPORT

Bestum skole	13 min
Ullern Tennisbaner	14 min
SATS CC Vest	14 min
Lysaker Squash	15 min

«Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

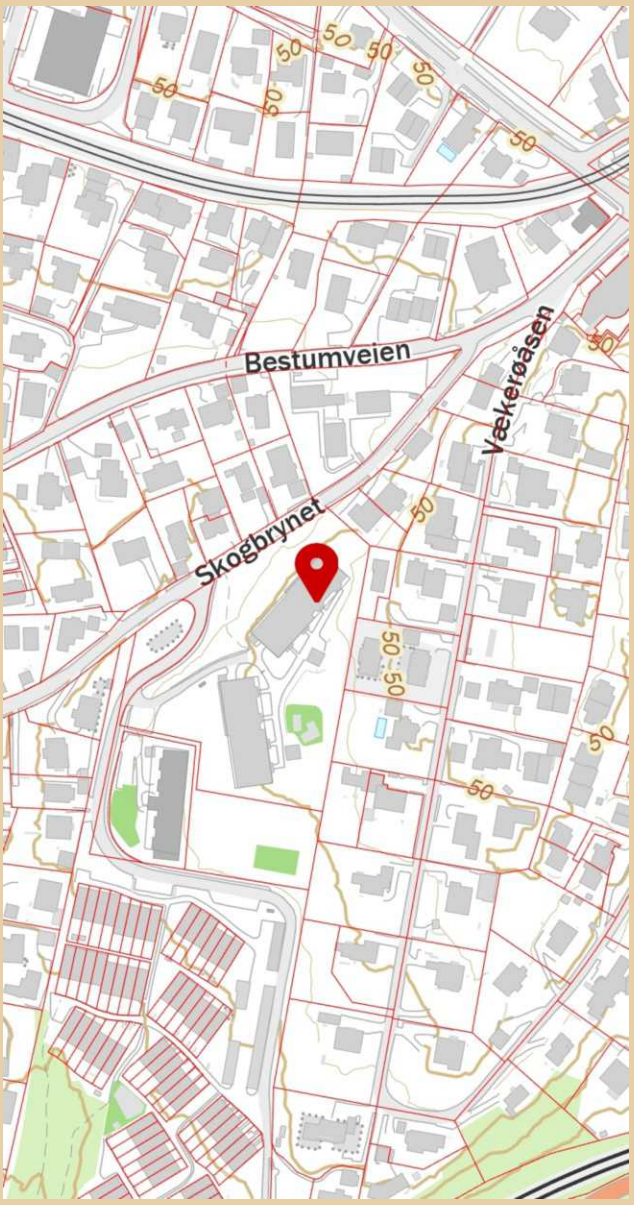
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogbrynet 39 C, 0283 Oslo
Gnr. 9, Bnr. 465, andelsnr. 38 i SKOGBRYNET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260168

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
