PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SKOGBRYNET 20 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260186
Addresse	Skogbrynet 20 A		
Postnr.	0283	Sted	OSLO
Selgers navn	Sondre Johansen		
Selgers navn	Marte Amdim Lefstad		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

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:

Komplett elektroinstallasjonKomplett rørlegger installasjonInstallasjon av verandadør og fliser

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppbygging av våtrom er utført av faglært selskap, men før komplett ferdigstilling gikk selskapet konkurs og dokumentasjon uteble.Selskap som utførte grunnarbeidet: Renoverings Mesteren AS v/Simen Trygg 980 43 700

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:

Faktura på utført arbeid fra Olsensnekkerservice (ligger vedlagt)Faktura og FDV dokumentasjon på utført arbeid fra Ryen VVS (Ligger vedlagt)Komplett dokumentasjon på EL-anlegget fra Datek Installasjon AS v/Sondre Johansen (Boligmappa)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt ble bygget opp på nytt fra bunnen av, men som beskrevet over foreligger det ingen dokumentasjon på selskapet er slått konkurs.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk og rør ble byttet hele veien tilbake til hovedstammen til resten av sameiet.

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:

Komplett elektroinstallasjon:Nye strøm kurser, nye varmekabler, ny belysning, nye strømuttak, ny kabling, nye rørføringer.

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:

Samsvarserklæring (boligmappa)

Initialer selger:
S J
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

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:

Hele rørinstallasjonen er byttet tilbake til hovedføringer for sameiet.Nytt komplett rørfordelerskap, med nye fordelinger ut til kjøkken og bad.Byttet avløp til dusj, toalett og vask.Nytt opplegg til oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

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:

Faktura fra Ryen VVS som beskriver arbeidene som er utført.

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

Initialer selger:
S J
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Byttet verandadør på bad 2etg

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet gulv på veranda 1etgByttet utgangsdør 1etg, 3 vinduer 1etg, skyvedør 1etg, vindu soverom 2etg, vindu soverom 2etg.

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:

Faktura på bytte av verandadør oppe.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Hele den elektriske installasjonen er byttet i sin helhet.

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:

Samsvarserklæring Datek Installasjon AS (boligmappa)

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

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Tvist mellom 1 seksjon og sameiet etter uværet Hans.Sameiet har fått dekning fra sitt forsikringsselskap for skadene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

Signert av *Sondre Johansen*

Signert av *Marte Amdim Lefstad*

Initialer selger:
S J
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skogbrynet Sameie
Forretningsfører Bjørnar Eilertsen
Skogbrynet 20 E
0283 Oslo
post@nettjuristen.no

01. september 2026

Privatmegleren Renommé
v/eiendomsmegler Victoria Nilsen Carroza
Victoria.Carroza@privatmegleren.no

VEDR SALG AV SKOGBRYNET 20 A – DERES OPPDRAGSNR 40260186
Jeg viser til henvendelse i anledning oppdraget med å selge seksjon 20 A for Sondre Johansen/Marte Amdim Lefstad.

Her følger tilgjengelige dokumenter og informasjon om Sameiet:

- Regnskap og revisors beretning for regnskapsåret 2025, samt budsjett for 2026 følger vedlagt. Ligningsskjema ligger også vedlagt.
- Protokoll fra siste ordinære Årsmøte 10.6.2026 er vedlagt.
- Vedtekter følger vedlagt.
- Sameiet har fastsatt Husordensregler som følger vedlagt.
- Sameiet har egen hussoppforsikring som fra høsten 2021 har vært dekket i Norsk Hussopp Forsikring, Avtalenr 7074190.
- Eiendommens forsikringsselskap er Storebrand Forsikring AS, kundenr: 0035044372, polisenr 204297. Forsikringen har hovedforfall 1.9. hvert år og er sist betalt for perioden 1.3.2026 til 1.9.2026 (neste forfall er 15.9.2026)
- Overdragelse av eierseksjoner er ikke betinget av samtykke fra styret. I medhold av vedtektenes § 3 skal imidlertid enhver overdragelse meldes til styret. Melding foretas til forretningsfører.
- Sameiet har et eierskiftegebyr som skal betales av selger ved hver overdragelse. Eierskiftegebyret utgjør 4 ganger det til enhver tid gjeldende rettsgebyret, for tiden kr. 5.380,- (basert på rettsgebyr for 2026 på kr 1.345). Beløpet skal overføres til Sameiets konto 0530.19.88534 merket «*Eierskiftegebyr seksjon 20 A*» hvoretter kjøper blir registrert som eier av seksjonen internt i sameiet.
- Fellesutgiftene for angjeldende seksjon utgjør kr. 4.685,- pr måned. Fellesutgiftene forfaller til betaling den 15. hver måned, og **seksjonseier må av eget tiltak betale til Sameiets konto nr 0530.19.88534** (*NB! det sendes ikke ut giroer eller annen fast påminnelse*). Seksjonseier oppfordres til å sørge for automatisk trekk/overføring til Sameiets bankkonto hver måned. Ved forsinket betaling påløper purregebyr etter inkassoloven/-forskriften og forsinkelsesrenter.
- I november 2022 etablerte Sameiet elbil-ladeanlegg i form av fullt ferdig ladeanlegg for elbiler (Zaptec) på 16 biloppstillingsplasser (15 seksjonseiere, og 1 for gjesteparkering som styret

disponerer). Hver seksjonseier som ønsker å benytte anlegget betaler løpende for eget strømforbruk. Seksjonseieren må inngå avtale med Elaway. Mer informasjon kan fås fra styret for seksjonseiere som ønsker å benytte dette.

- Det gjøres oppmerksom på at seksjonen har tilgang til loftsareal via egne seksjon, hvor hele loftsarealet tilhører sameiets fellesareal. Loftsarealet inngår ikke i arealet som tilhører/er seksjoner til eierseksjonens areal. Det er ikke tillatt å foreta noen endringer av loftsarealet fra sameier selv, og det må ikke for eksempel innredes, isoleres eller på annen måte bearbeides. I så fall kan det blant annet oppstå fuktskader pga kondens. Loftsarealet inngår i bygningens kaldtakskonstruksjon, og takluken ned til seksjonen må til enhver tid være montert og lukket, slik at takarealet på ingen måte holdes oppvarmet e.l. Skader på konstruksjonen og kostnader for Sameiet som følge av at seksjonseiere som tar seg til rette på fellesarealet (innredning, isolering e.l) vil seksjonseier holdes ansvarlig for, herunder kostnader ved å måtte tilbakeføre arealet til opprinnelig konstruksjon.

- Eier av seksjon 20 A er pr dags dato ajour med fellesutgiftene frem til og med august 2026. Fellesutgiftene inkluderer blant annet brøyting/strøing av felles parkeringsanlegg, kommunale avgifter, strømuttak til varmekabler i utvendige trappeanlegg og utebelysning, kabel-TV/bredbånd fra Telia (grunnpakke), forretningsførerhonorar, styrehonorar og avdrag og renter på fellesgjeld. Sameiet har ikke egen vaktmester eller noen andre som utfører snømåking/strøing på sameiets øvrige områder på vinterstid. Seksjonseierne har derfor visse plikter etter HMS-rutinene, og skal blant annet selv besørge måking, strøing etc vinterstid for egen adkomst. I tillegg må hver seksjonseierne bidra til strøing ved behov på tilkomstveier, foran utebod og postkasser, søppelhus etc i tråd med HMS-rutinene. Samtlige seksjonseiere må fylle ut et egenmeldingsskjema én gang årlig, som sendes ut av styret. Vedlagt følger HMS-rutiner i Sameiet.

- Andel fellesgjeld, formue, inntekter og utgifter som ble tilordnet seksjon 20 A pr 31.12.2025 fremgår av vedlagte ligningsskjema. Vedlagt følger Årsregnskapet for 2025 (resultat, balanse, noter). Sameiet har et usikret gjeldsbrevlån i DnB; et serielån over 10 år som nedbetales med ca kr 125.000 pr år (kr 10.423,50 pr måned). Lånet har hatt en nominell rente på 7,45 % p.a. Sameiet har ikke tatt opp ytterligere ekstern gjeld i løpet av 2026, utover hva de hadde pr 31.12.2025. Etter avdragsbetalingen frem til og med august 2026 var restsaldo på det eksterne lånet i DnB på kr 792.186. Annen gjeld i Sameiet utgjør kr 75.000,00 pr 30.6.2026, og består av skyldig depositum på kr 5.000 som er innbetalt fra hver seksjon (blir tilbakebetalt ved utflytting). Sameiets samlede innskudd på ulike bankkonti 30.6.2026 utgjør kr 409.034.

- Sameiet har en avtale med Telia om levering av digitale TV-signaler og bredbånd. Hver seksjonseier har tilgang til bredbånd med en felles hastighet, og prisen for dette er inkludert i fellesutgiftene. De av beboerne som ønsker å oppgradere bredbåndet til hurtigere type kan gjøre dette gjennom Telia, uten at styret involveres. Det samme gjelder for beboere som ønsker å utvide sitt TV-tilbud gjennom Telia. Seksjonseierne har ingen plikt til å etablere noen slik felles avtale, og vil uansett motta ytelser tilsvarende grunnpakken hos Telia (kabel-TV/bredbånd) som finansieres av gjeldende fellesutgifter.

- Seksjonseierne disponerer alle to nøkkelsett til felles utebod, og får tilgang til elbil-ladeanlegget på biloppstillingsplass via styret. Dette i tillegg til nøkkelsett for egen bolig, og egen bod. Selger må selv sørge for å overlevere alle nevnte nøkkelsett til kjøper.

- Seksjonseier må påse at de tar med seg alle sine eiendeler som måtte befinne seg i den felles uteboden, herunder evt bildekk, sykler, barnevogner og annet utstyr som måtte være lagret der. Sameiet har jevnlig opprydning i boden på dugnader, og dekk/sykler/utstyr som ingen lenger vedkjenner seg, blir normalt kastet/avhendet.

- Det foreligger ingen forkjøpsretter eller krav om godkjenning fra Sameiet, så lenge kjøperne retter seg etter sameiets vedtekter. Husdyrhold er ikke tillatt uten at styret eventuelt har godkjent det, etter skriftlig søknad fra den som vurderer det. Det vises til vedtektenes § 3. Dersom styret godkjenner dyrehold, må hunder uansett alltid holdes i bånd innenfor sameiets område, og luftes utenfor området.

- Til leiligheten har styret tilordnet reservert nummerert biloppstillingsplass – *plass nr 11*. Det er også en fellesbod til sykler, utemøbler mv. som disponeres av alle seksjonseiere. For gateparkering i Skogbrynet Sameie kan det etableres avtale med kommunen om beboerparkering etter særskilt avtale med kommunen.

- Sameiet har ingen vaktmester. Sameiet har normalt 2 årlige dugnader (vår og høst) hvor én fra hver seksjon oppfordres til å møte. Styret vurderer etter hver sesong om det skal gis en godtgjørelse i form av reduserte fellesutgifter for desember måned, for de som har deltatt på både dugnader og gressklipping. Gressklipping på Sameiets område utføres av seksjonseierne på omgang iht egen liste som årlig fastsettes av styret. Styret har elektrisk gressklipper. Øvrig nødvendig dugnadsarbeid tas ved behov.

- Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene, organisasjonsnummer 894 608 412.

- Styreleder er Sondre Johansen i Skogbrynet 20 A.

- Det er ikke anledning for seksjonseiere å montere egne mottaksanlegg for TV-signaler, varmepumpeanlegg e.l. på Sameiets bygningsmasse.

- Sameiet har intet forbud mot utleie av seksjonen og det følger bestemmelsene i eierseksjonslov og vedtekter. Eventuelle leietakere må innrette seg etter gjeldende vedtekter og Husordensregler i Sameiet (forbud mot husdyrhold og montering av egne TV-signalanlegg, varmepumpeanlegg etc).

- Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, er enhver eierandel påheftet en obligasjon på kr. 5.000,- utstedt til Skogbrynet Sameie. Ny kjøper må innbetale dette depositumet på kr. 5.000,- før Sameiet refunderer depositumet til selger. *Det presiseres at det ikke er anledning for megler å avregne dette depositumet mellom selger og kjøper.* Innbetaling av depositum skal skje til Sameiets bankkonto nr 0530.19.88534. Depositumet refunderes eier ved utflytting – når ny kjøper har innbetalt tilsvarende depositum, men er ikke rentebærende for seksjonseier.

- Sameier mottar fra tid til annen nabovarsler om diverse utbygginger etc i naboeiendommer. P.t. er ikke Sameiet kjent med noen varsler om endring i reguleringsplan eller nabovarsel som styret har vurdert som vesentlig for Sameiet.

- Informasjon om skadesak/forsikringssak:

Som ledd i den daglige driften oppstår det jevnlig utfordringer styret må håndtere med småskader, utbedringsbehov, vedlikehold mv. Pr i dag er det en skade/-forsikringssak fra 2023 som det her gis

litt mer informasjon om. Etter det ekstraordinære styrtregnet som rammet Østlandet natt til 27.8.2023 (uværet «Hans») oppstod det en akutt fuktskade fra seksjonseier i underliggende seksjon i hus nr 18 D. Skaden ble på vanlig måte meldt til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet avslo å dekke skaden under Sameiets forsikring. Sameiet var ikke enig i avslaget og har engasjert profesjonell bistand fra takstmann/advokat for å imøtegå forsikringsselskapet.
Saken er for tiden fortsatt under behandling med bistand fra takstmann/advokat, uten at det er oppnådd noe endelig enighet ennå. Sameiet har tilbudt seksjonseier å utbedre de akutte skadene på soverommet under ledelse av takstmann, uten at det er oppnådd noen løsning ennå. Sameiet har en egen rettshjelpforsikring som på nærmere vilkår og begrensninger dekker hoveddelen av Sameiets kostnader til egen engasjerte advokat og takstmann.

Annen informasjon
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører.

Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil eller unøyaktigheter i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes forretningsfører i Skogbrynet Sameie på en lovlig måte iht personopplysningsloven, forsvarlig sikret (passordinnlogging e.l.) til e-post post@nettjuristen.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsdato og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

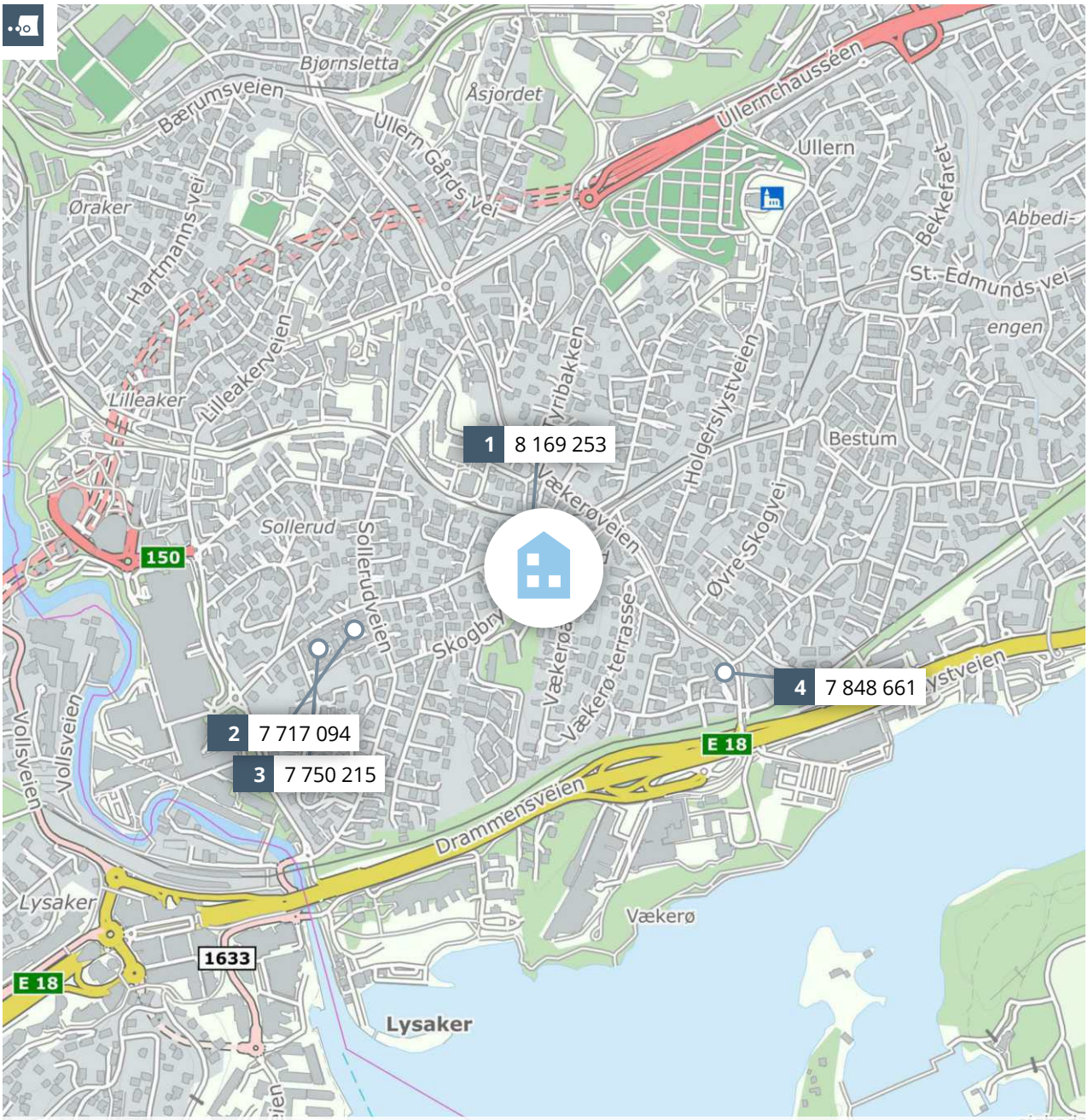
Jeg ber om å få oversendt ett sett med salgsdokumentene når det foreligger (prospekt, annonse, takstdokumenter mv).

Ta gjerne kontakt ved ytterligere spørsmål eller behov for ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen
For Skogbrynet Sameie
Bjørnar Eilertsen
Forretningsfører

Vedlegg:

1. Styrets årsberetning for 2025
2. Resultatregnskap, balanse, noter, revisors beretning for 2025, ligningsskjema pr 31.12.2025
3. Budsjett for 2026
4. Protokoll fra siste ordinære Årsmøte 10.6.2026
5. Sameiets vedtekter
6. Husordensregler
7. HMS-rutiner pr 5.4.2020, med Branninstruks og Avviksrutine



Meglers verdivurdering

SKOGBRYNET 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 13.08.2026

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogbrynet 20 A, 0283 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 9 BNR 38 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESTUM

Verdivurdert til

7 850 000

-	7 850 000	103 289
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	4 685
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

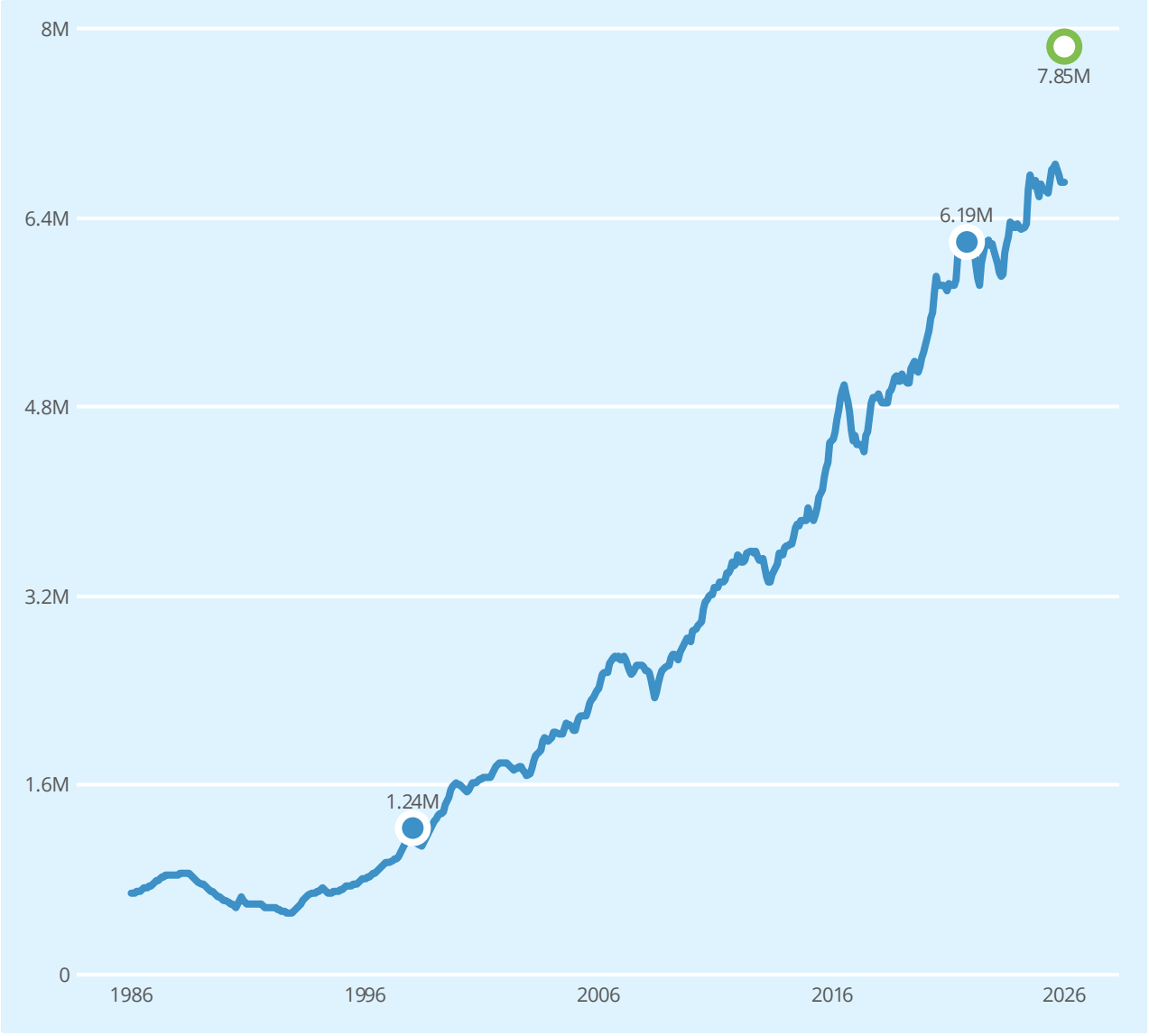
Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogbrynet 18 A 79 m²	1977	2. etg	3 sov	13.05.2026	7 500 000	**8 100 000**	69 253	8 169 253	**103 408**
2	Bestumveien 84 R 76 m²	1981	1. etg	2 sov	08.06.2026	7 890 000	**7 670 000**	47 094	7 717 094	**101 541**
3	Bestumveien 86 T 76 m²	1982	1. etg	2 sov	13.01.2026	7 750 000	**7 700 000**	50 215	7 750 215	**101 977**
4	Vækerøveien 8 B 83 m²	1988	2. etg	2 sov	05.05.2026	7 590 000	**7 750 000**	98 661	7 848 661	**94 562**

Familievennlig rekkehusleilighet over to plan med tre soverom, to balkonger og parkering. Betydelig oppusset i 2022.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2022	28.06.2022	06.09.2022	6 200 000	6 150 000	37 791	6 187 791	2
16.07.1998		16.07.1998	-	1 235 000	-	1 235 000	
16.03.1987		16.03.1987	-	452 500	-	452 500	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig oppusset i 2022.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BESTUM grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 934 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i BESTUM grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

5.8M
5.7M
5 677 000 Salgspris i snitt
5 608 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
140
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 661 Ullern bydel i snitt siste 9 mnd
103 289 Skogbrynet 20 A Totalpris 7 850 000

87 895 BESTUM grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Energiattest



Adresse **Skogbrynet 20A, 0283 OSLO**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345240**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80743491**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **38**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **267,80**

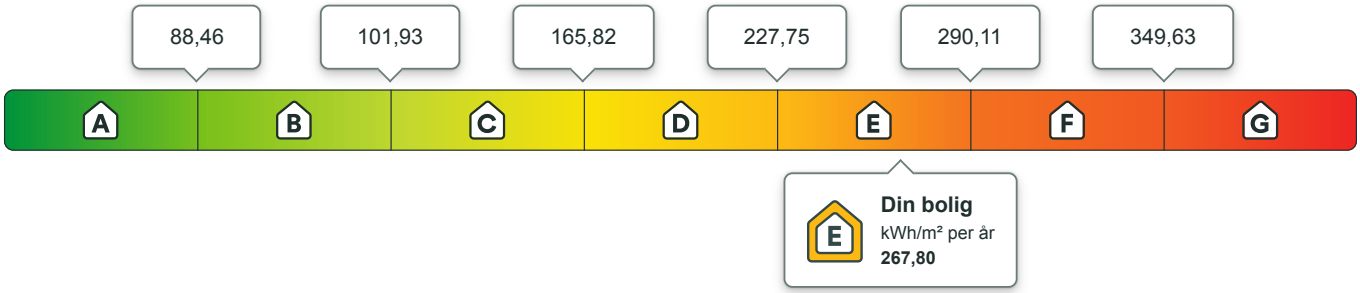
Skogbrynet 20A, 0283 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 620,29	**267,80**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skogbrynet 20A, 0283 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skogbrynet 20A, 0283 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Styrets årsberetning for Skogbrynet Sameie – 2025

Styreformann Sondre Johansen (20 A), styremedlem Linn Viktig (20 c) og styremedlem/forretningsfører Bjørnar Eilertsen (20 E) sitter i styret. Sameiets revisor er Kee Man Gout (18 B).

Oversikt

Sameiet har hatt en tilfredsstillende økonomi og likviditet i 2025, på tross av økende kostnadsnivå og at omfattende forebyggende sikringsarbeider er finansiert over driften.

Sameiet hadde noen mindre restanser overfor noen seksjonseiere hva gjelder fellesutgiftene pr 31.12.2025 pga dødsfall hos en seksjonseier.

Skadesaker og vedlikeholdsutgifter i 2025

Sameiet har hatt noen få mindre skadesaker som har blitt innmeldt til forsikringsselskapet i løpet av 2025, blant annet en vannskade i en seksjon.

Sameiet har en pågående tvist med en seksjonseier etter at Storebrand avslo å dekke en vannskade etter et ekstremuvær («Hans»). Sameiet aksepterte ikke avslaget og har oppnådd en foreløpig dekning av utbedring av de akutte skadene. Sameiet tilbød seksjonseieren (i 2024) å bidra til at de akutte skadene på soverommet som dette medførte, under ledelse av takstmann, men det ble avvist av seksjonseier. I stedet har de fremmet et vesentlig krav mot Sameiet på anslagsvis kr 450.000 for det som fremstår som en total renovering av sin seksjon. Sameiet har rettshjelpdekning på tvisten.

Brøyting, strøing

I løpet av 2025 har Sameiet opprettholdt sin avtale med Vaktmesterkompaniet som på permanent basis omfatter brøyting og strøing i Sameiet.

Sameiets forsikringsavtaler og strømavtaler

Sameiets forsikringsavtaler på bygningsforsikringen løper i Storebrand. Sameiet har i tillegg en skadedyrs- og hussoppforsikring i Norsk Hussoppforsikring. Forsikringspremien i Sameiet som styret fikk forhandlet betydelig ned for 2 år siden, har økt betydelig inneværende år.

Styret minner om at denne forsikringen er forsikringen til Sameiet, og hver enkelt seksjonseier må sørge for å tegne sin egen innboforsikring og evt annen objektforsikring.

Sameiet har tegnet Norgesprisavtale på strømabonnementet.

Sameiets låneavtaler – nivået på fellesutgiftene

Sameiets låneavtale løper i DnB, og er et gjeldsbrevlån (serielån) på 10 år. Rentenivået har beveget seg lite i løpet av 2025, i tråd med rentenivået. Sameiets restlån pr årsskiftet utgjorde ca kr 854.000.

Utviklingen hittil i 2026

Sameiet har opplevd en renteøkning på sitt gjeldsbrevlån i 2026, som følge av Norges Banks økning av sin styringsrente. De mindre utestående restansene pr årsskiftet er oppgjort i begynnelsen av året.

Styret i Skogbrynet Sameie
27.5.2026

SKOGBRYNET SAMEIE

Resultatregnskap 2025

	2025	2024
INNTEKTER		
Inntekter fellesutgifter	**731 262**	**685 800**
Renteinntekter	**5 214**	**4 775**
Sum inntekter	**736 476**	**690 575**
UTGIFTER		
Kommunale skatter og avgifter	**167 038**	**154 049**
Forsikringer	**103 840**	**69 180**
Faste utgifter **(Note 1)**	**192 261**	**112 298**
Diverse utgifter **(Note 2)**	**24 013**	**84 129**
Diverse honorarer **(Note 3)**	**82 250**	**71 251**
Renteutgifter, gebyrer	**67 866**	**78 064**
Sum betalte utgifter	**637 267**	**568 971**
Avskrivninger ladeanlegg el-bil	**65 550**	**65 550**
ÅRSOVERSKUDD/ - UNDERSKUDD	**33 659**	**56 054**
DISPONERING		
Ført mot egenkapital	**33 659**	**56 054**
Sum disponering	**33 659**	**56 054**

SKOGBRYNET SAMEIE

Balanse pr. 31. desember

	2 025	2 024
EIENDELER:		
Anleggsmidler - ladeanlegg elbil **(Note 4)**	**458 851**	**524 401**
DnB Plasseringskto	**106 294**	**3 759**
BnBank	**114 142**	**111 277**
DnB NOR Bank Brukskto	**288 790**	**367 739**
Kundefordringer	**13 252**	**-**
SUM EIENDELER	**981 329**	**1 007 176**
GJELD/EGENKAPITAL:		
Gjeld:		
Gjeldsbrevlån DnB Bank	**854 727**	**979 809**
Depositum	**75 000**	**75 000**
Div kortsiktig gjeld/forpliktelser	**84 027**	**2 330**
SUM GJELD	**1 013 754**	**1 057 139**
Egenkapital:		
Egenkapital	**-32 426**	**-49 963**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**981 329**	**1 007 176**

SKOGBRYNET SAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET 2025

	2025	2024
NOTE 1:		
SPESIFIKASJON AV FASTE UTGIFTER:		
Felles strøm	**9 223**	**1 270**
Kabel TV	**112 181**	**99 128**
Snørydding	**70 856**	**11 900**
Sum faste utgifter	**192 261**	**112 298**
NOTE 2:		
SPESIFIKASJON AV DIVERSE KOSTNADER:		
Dugnadsutgifter, jur. bistand, porto, medl.kont,gave mv	**10 310**	**4 695**
Skadeutgifter	**13 703**	**50 547**
HMS-utgifter	**-**	**-**
Vedlikehold bygninger/utstyr, mindre innkjøp	**-**	**28 888**
Sum diverse kostnader	**24 013**	**84 129**
NOTE 3:		
SPESIFIKASJON AV DIVERSE HONORARER:		
Styrehonorar, inkl vedtatt honorar ord sameiermøte	**20 750**	**18 084**
Regnskapshonorar	**60 000**	**51 667**
Revisjonshonorar	**1 500**	**1 500**
Sum	**82 250**	**71 251**
NOTE 4:		
SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER:		
Innkjøpskostnad ladeanlegg for elbil	**730 501**	**730 501**
Tilskudd fra Klima- og energifondet Oslo kommune	**75 000**	**75 000**
Sameiets kostpris for ladeanlegget	**655 501**	**655 501**
Tidligere avskrivninger	**131 100**	**65 550**
Årets avskrivninger (lineært 10 %)	**65 550**	**65 550**
Bokført anleggsverdi ladeanlegg for elbil	**458 851**	**524 401**

Regnskapet ført av:
Bjørnar Eilertsen

Regnskapet revidert av:
Kee Man Gout

Revisjonsberetning

I egenskap av sameiets valgte revisor, har jeg gjennomgått regnskap samt underliggende dokumentasjon.

Anbefaler at sameiemøtet godkjenner regnskapet.

Oslo, 11. mai 2026

Kathy (Kee Mun Grant)

18 B

BEREGNINGER FOR SKATTEMELDINGEN 2025 FOR BEBOERE I SKOGBRYNET SAMEIE, org nr 894 608 412

(NB! Vær klar over at nedenstående beregnede verdier baserer seg på at en har eid seksjonen hele året.)

	Fordelingsbrøk (iht faktisk fordeling av postene)	Rente-inntekter Post 2.8.1	Rente-utgifter Post 3.3.4	Bank-innskudd Post 4.5.3	Gjeld Post 4.8.2
3 – ROMS ENDE (5 STK)	1004/14697	356	4 608	34 787	69 253
3 – ROMS ENDE (1 STK)	1004/14697	356	4 608	34 787	69 253
3 – ROMS MIDT (3 STK)	1001/14697	355	4 594	34 683	69 046
2 – ROMS GRUNN PLAN (6 STK)	945/14697	335	4 337	32 743	65 183
TOTAL	**14697/14697**	**5 214**	**67 455**	**509 225**	**1 013 754**

	NOK
TOTAL RENTEINNTEKT	**5 214**
TOTAL RENTEUTGIFT	**67 455**
TOTAL BANKINNSKUDD	**509 225**
TOTAL GJELD	**1 013 754**

Bjørnar Eilertsen
Skogbrynet 29.4.2026

Protokoll
fra ordinært Årsmøte 10.6.2025

Årsmøtet ble avholdt i Lilleakerveien 23, 2. etasje den 10.6.2025 fra kl 1805.

Til stede på møtet var styret og forretningsfører – Sondre Johansen, Linn Viktil og Bjørnar Eilertsen, samt de deltakere som fremkommer av vedlagte fortegnelse over møtende.

1 Åpning av Årsmøtet – og valg av referent
Johansen ønsket sameierne velkommen til Årsmøtet og erklærte møtet for åpnet.
Johansen ble valgt som møteleder.

Bjørnar Eilertsen er referent for protokollen.

Årsmøtet besluttet at Petter Borvik skulle signere protokollen som protokollvitne.

2 Godkjenning av innkalling og antall fremmøtte samt dagsorden
Årsmøtet vedtok enstemmig å godkjenne innkallingen.

Johansen orienterte Årsmøtet om antall fremmøtte, slik det fremgår av vedlagte fortegnelse over møtende seksjonseiere. På denne bakgrunn ble Årsmøtet erklært for kompetent og dagsorden ble godkjent.

3 Styrets årsberetning 2025 og gjennomgang av 2025
Johansen ga ordet til Eilertsen for en gjennomgang av styrets beretning og en orientering om styrets arbeid i året 2025.

Årsmøtet diskuterte styrets beretning og orientering.

Styrets beretning og gjennomgangen av styrets arbeid i året som gikk ble enstemmig vedtatt.

4 Gjennomgang og godkjennelse av årsregnskap for 2025
Johansen ga Eilertsen ordet for en gjennomgang av årsregnskapet for 2025.
Eilertsen viste til at revidert regnskap var sendt ut til seksjonseierne.
Eilertsen gikk gjennom regnskapet for 2025. Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 33.659 som styret foreslo ble ført mot egenkapitalen.
Styrets forslag til godtgjørelse for styrets medlemmer og revisor for forrige år ble gjennomgått.

Eilertsen leste opp revisors beretning for 2025.

Årsmøtet fikk ordet og diskuterte regnskapet.

Årsmøtet vedtok enstemmig regnskapet for 2025, herunder styrets forslag til disponering. Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag til godtgjørelse for 2025 for styret på totalt kr. 20.000 og godtgjørelse til revisor for 2025 på kr. 1.500.

5 Budsjett for 2026
Johansen ga Eilertsen ordet for en gjennomgang av budsjettet for 2026.
Eilertsen gikk gjennom forslaget til budsjett for 2026.

Årsmøtet diskuterte forslaget til budsjett.

Årsmøtet vedtok enstemmig budsjettet for 2026.

6 Endring av vedtektenes § 12 – sammensetning av styret

Eilertsen redegjorde for forslaget om justering av to forhold i vedtektenes § 12 knyttet til sammensetningen av styret, med utgangspunkt i den utsendte informasjonen til seksjonseierne. Forslaget om å endre § 12 i vedtektene går ut på å stryke nåværende 5. setning som lyder:

> «Det velges også ett varamedlem.»

Forslaget innebærer også å endre vedtektenes § 12 ved å stryke nåværende siste setning som lyder:

> «Ett av styremedlemmene skal ha funksjon som regnskapsfører.»

Årsmøtet vedtok endringen av vedtektene med lovsatt kvalifisert flertall, hvor 5 stemte for vedtaket og 0 stemte mot vedtaket.

7 Valg

Johansen orienterte om at det må velges en ny styreleder. Johansen har meddelt at han tar gjenvalg.

Johansen orientert om at det må velges et nytt styremedlem. Eilertsen har meddelt at han tar gjenvalg.

Som ny styreleder ble valgt Sondre Johansen. 5 stemmer stemte for og 0 stemmer stemte mot dette valget.

Som nytt styremedlem ble valgt Bjørnar Eilertsen. 5 stemmer stemte for og 0 stemmer stemte mot dette valget.

8 HMS i Skogbrynet Sameie

Johansen ga Eilertsen ordet for en gjennomgang av HMS i Skogbrynet Sameie.

Eilertsen ga en orientering om HMS-arbeidet med utgangspunkt i den utsendte informasjonen til seksjonseierne.

Årsmøtet diskuterte HMS, og spørsmål fra seksjonseierne ble besvart. Årsmøtet tok enstemmig styrets orientering om HMS til etterretning.

9 Orienteringssaker

Styret viste til tidligere orientering og ga en orientering om sitt arbeid med å innhente pristilbud på utbedring av trefasadene og forsterkning av isolasjonstykkelsen bak trefasadene som ledd i tilpasning til EUs nye bygningsenergidirektiv (2010/31/EU – energiklassifisering). Pristilbudet var foreløpig på et overordnet nivå, og de inkluderte også forbedring av de overliggende leiligheters takkonstruksjon som avgrensning mot overliggende fellesareal, samt tilbud om utskifting av vinduer og dører som et valgfritt alternativ for seksjonseiere som ønsket det. Styret presenterte ulike scenarier over hva dette ville ha å si for fellesutgiftene. Finansieringen kan foretas ved å oppta lån, ved å innkalle et beløp fra hver seksjonseier, eventuelt en kombinasjon av disse alternativene. Styret er opptatt av å lufte dette for alle seksjonseiere på Årsmøtet, slik at alle som

ønsker skal kunne få si sin mening. Styret vil arbeide videre med dette og varslet at de vil kalle inn til et ekstraordinært styremøte før noen beslutning ble tatt.

Eilertsen orienterte om styrets vurdering av en fornyelse av sitt internett/TV-tilbud. Årsmøtet diskuterte dette og tok styrets orientering til etterretning.

Opplesing av protokollen
Protokollfører fikk ordet til en opplesing av protokollen fra Årsmøtet. Protokollen ble signert.

Møtet ble hevet kl 1925.

Lilleaker, 10. juni 2026

(sign)
Linn Viktil
Styremedlem

(sign)
Sondre Johansen
Styreleder

(sign)
Bjørnar Eilertsen
Styremedlem

(sign)
Protokollvitne/seksjonseier
Petter Borvik

V E D T E K T E R

F O R

SKOGBRYNET SAMEIE

(org nr 894 608 412)
(ajourført pr 10. juni 2026)

§ 1
Eierandelene

Eiendommen gnr. 9 bnr. 38 i Oslo er et sameie mellom eierne av 15 selveierseksjoner. Seksjonene er boligseksjoner.

Innbyrdes bruksareal er lagt til grunn for fastsettelsen av sameiebrøkene. Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 2
Bruken av seksjonene, omsetning mv

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Med hensyn til bruken av denne, er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Hver eier kan fritt råde over sin eierandel, slik at den kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Ved omsetning av eierseksjon skal selger før overdragelse svare et eierskiftegebyr til Sameiet ved forretningsfører på fire ganger det til enhver gjeldende rettsgebyret i henhold til rettsgebyrloven av 17.12.1982 nr 86.

Eierskifte skal dog meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av seksjonen, dog ikke enkeltrom, navn på leietaker skal oppgis.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter, kan dog ikke skilles fra eierandelen.

§ 3
Husdyrhold og parkeringsplasser

Husdyrhold er ikke tillatt, med mindre styret har gitt sin forutgående skriftlige godkjennelse. Før anskaffelse av husdyr (hund, katt mm), må skriftlig begrunnet søknad sendes til styret. Dersom tillatelse blir gitt må hunder mv holdes i bånd innenfor sameiets område, og luftes utenfor området.

Hensetting av båter, campingvogner og uregisterte motorkjøretøyer på sameiets område (herunder på sameiets parkeringsplasser) er ikke tillatt. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Som uregistrert motorkjøretøy regnes også motorkjøretøy, hvor årsavgiften ikke er betalt eller pliktig trafikkforsikring ikke foreligger, og kjøretøyet av denne grunn kunne vært gjenstand for avskiltning.

§ 4
Vedlikehold - Fellesanlegg

Det påhviler hver sameier den fulle indre vedlikeholdsplikt av sin seksjon. Innvendig forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og de felles rom, anlegg og utstyr, herunder felles trappeoppganger, hovedinngangsdører, utvendige arrangementer etc., skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Dører og vinduer tilhørende hver seksjon, skal de respektive eiere selv besørge vedlikehold av.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder medregnet felles hageanlegg, skal til enhver tid vedlikeholdes/stelles så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende,

Utvendige arrangementer på bygningene, som f.eks. parabolanlegg, antenner, markiser o.l., er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

§ 5
Fellesutgifter - Betaling

Fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne. På grunnlag av et årsbudsjett skal det betales et månedlig/eventuelt kvartalsvis forskuddsbeløp à konto.

a. Følgende fellesutgifter skal fordeles på alle sameiere i henhold til sameierbrøken:
Assuranse av bygning. Eiendomsskatt.

b. Følgende utgifter skal fordeles med lik andel pr. boligseksjon:

Felles strøm. Renovasjonsavgift. Kloakkavgift. Vannavgift.

Eventuell feieravgift. Avsatt til felles utvendig vedlikehold.
Serviceavtale vedr. Fellesantenneanlegg

Snørydding. Havestell. Div. redskap og utstyr til havestell, vask, snørydding, ev. administrasjonsutgifter. Div. utgifter.

§ 6
Misligholdelse - Depotobligasjon

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold, skal hver eierandel påheftes en obligasjon stor kr. 5.000,- utstedt til Skogbrynet Sameie.

Ved misligholdelse, ikke bare av eie, men også andre forpliktelser, har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldene at depositumet tilfaller sameiet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte, uten å være nødt til å ta dekning i det innbetalte depositum.

Renter skal tilfalle i sin helhet sameiet. Obligasjon blir utbetalt ved salg, og ny kjøper må innbetale dette på ny.

§ 7
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett medlem (eier) fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 8
Innkalling til ordinære sameiemøter

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 9
Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holder når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke sak(er) de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§10
Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne regnskapet, revidert.
3. Behandle styrets forslag til budsjett for neste år.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg etter §§ 11 og 14, annet ledd.
6. Fastsette eventuell godtgjørelse til styret eller revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
Sameiermøtets kompetanse

For at sameiermøtet skal være beslutningsdyktig, må minst halvparten av seksjonene være representert.

Alle vanlige beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertal av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 12
Sammensetningen av styret

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne.
Styret skal bestå av tre medlemmer. Et av medlemmene skal være leder. Denne velges særskilt.
Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det samme gjelder for varamedlemmet. Ett av styremedlemmene bør gjenvelges for ett år.
Styremedlemmer kan ikke gjenvelges for mer enn to perioder.

§ 13
Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 14
Styrets kompetanse mv

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret besørger selv forretningsførselen for sameiet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Utad forplikter styret sameie ved underskrift av styrelederen og minst ett styremedlem.

§ 15
Regnskap og revisjon, honorarer

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Honorarer til styremedlemmer, regnskapsfører og revisor fastsettes av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER
SKOGBRYNET SAMEIE

(org nr 894 608 412)

(ajourført pr. 24. mai 2022)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og av enhver som gis adgang til leiligheten ved utleie eller på annen måte.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl 2300 og kl 1000 på lør-/søn- og helligdager. Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som kan gi mye støy, bør naboer varsles i god tid i forkant av gjennomføringen, minst 48 timer før.

Vedvarende støyende aktiviteter som for eksempel spilling/øving på musikkinstrumenter skal fortrinnsvis begrenses til tiden mellom kl 0900 og 1900 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn. De nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom, og skal begrenses til maksimalt 1 time med minst 2 timers påfølgende opphold.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne skal påse at begge dører til fellesboden er låst til enhver tid. Fellesboden må holdes ren og i orden.

§ 4. Parkering

All parkering skal skje på reserverte oppmerkede parkeringsplasser. Gjesteparkering skal brukes av gjester til sameiet for korttidsparkering og ikke brukes til permanent parkering. Uttak for motorvarmer er begrenset til dette, og kan ikke benyttes til lading av el-biler eller for annet uttak av strøm.

§ 5. Bruk av grill

Grilling er tillatt med strøm eller gass såfremt det skjer under konstant tilsyn. Kullgrill og engangsgrill er forbudt på balkongene og tett inntil bebyggelsen av hensyn til brannfare.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over til enhver tid er montert og fungerer. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst én gang pr. år.

§ 7. Smittevern og hygiene

Beboere som har symptomer på luftveisinfeksjon må ikke møte opp på dugnader, sammenkomster eller andre organiserte aktiviteter i Sameiet. Beboere som har testet positivt på koronavirus eller annen

smittsom sykdom (MRSA el.), eller mistenker at de kan være smittet med slik sykdom/ bærerskap, eller er underlagt isolasjon eller karantene, skal *ikke* møte opp på dugnader, sammenkomster eller andre organiserte aktiviteter i Sameiet. Beboere som er i isolasjon eller i karantene bør i størst mulig grad unngå å benytte fellesbod eller noe av Sameiets felles utstyr så lenge isolasjonen/ karantenen varer. Beboer som er smittet, eller mistenker at de er smittet, og benytter felles utstyr, må sørge for straks å rengjøre og desinfisere slikt utstyr etter bruk. Alle beboere må selv være oppdatert på, og overholde alle lokale og nasjonale avstandsregler, hånd- og hostehygieneregler mv, i møte med øvrige beboere.

§ 8. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Skogbrynet Sameie
Oppdatering og revisjon av HMS-systemet

Våren 2020 har styret gjennomført en grunnleggende oppdatering og revisjon av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet i Sameiet. I styremøte 3.4.2020 vedtok styret de nye oppdaterte HMS-rutinene.

Bakgrunnen for denne grunnleggende oppdateringen er at Sameiet har gjennomført en rekke store og betydelige oppgraderinger og tiltak i Sameiet gjennom, som har hatt som hovedmål å begrense og forebygge skader på personer, bygninger, materiell eller natur.

Den pågående korona-pandemien har også nødvendiggjort en fullstendig gjennomgang av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet i styret. Et eget nytt hovedmål i HMS-arbeidet er at Sameiet ikke skal oppleve at aktiviteten i Sameiet medfører spredning av farlige smittsomme sykdommer til sårbare personer. Dette omfatter både å forhindre konkret spredning til sårbare personer i Sameiet, men også gjennom gode rutiner å bryte smittekjeden slik at Sameiets aktiviteter ikke bidrar til å spre smitte til sårbare personer utenfor Sameiet.

I tillegg til å revidere og fastsette hovedmål og delmål, har styret i Sameiet gjennomført en ny risikoanalyse. Basert på dette har styret i styremøte 3.4.2020 vedtatt nye oppdaterte HMS-rutiner, **som følger vedlagt (sidene 20-34)**. De øvrige sidene er arbeidsdokumenter i styret.

Kapittel 3 gjør rede for organiseringen i Sameiet, ansvaret til å informere leietakere og andre som benytter seksjonen, og beboernes/seksjonseiernes oppgaver i HMS-systemet.

I kapittel 4 er den fastsatte Branninstruksen beskrevet i punkt 4.2 (**som også følger som eget vedlegg til dette notatet**), samt brannforebyggende regler og anbefalinger i kapittel 4.3. Det er også tatt inn vann-/flom-/fuktskadeforebyggende regler og anbefalinger i kapittel 4.4.

I kapittel 5 er det redegjort for avviksrutinene som gjelder i Sameiet (**Avviksrutinene følger også som eget vedlegg til dette notatet**). Styret oppfordrer seksjonseiere/beboere til å melde fra om avvik fra de fastsatte HMS-rutinene som de måtte bli kjent med.

Den største risikoen for alvorlig skade på personer er brannskade, med tilhørende risiko for brannsmitte mellom seksjonene. Mange tiltak over de senere år har bidratt til å redusere brannfaren og virke brannforebyggende, men styret vil derfor fortsatt prioritere dette risikoforholdet.

Seksjonseierne bes derfor særskilt sette seg inn i de brannforebyggende regler og anbefalinger i vedlagte HMS-rutiner for Skogbrynet Sameie. Kravet til å ha fungerende røykvarslere og slukkeutstyr i leilighetene er et krav som må oppfylles til enhver tid. Ivaretakelse av brannsikkerheten knyttet til el-anlegg og -utstyr er viktig for å unngå branntilløp. Forbudet mot lagring av alt all brannfarlig væske og gasser på loftsarealet i de overliggende seksjonene som styret har pålagt, er også svært viktig at relevante beboere respekterer. Alle seksjonseierne som lagrer brann- og eksplosjonsfarlige væsker/gasser i egen seksjon eller i privat bod, må også påse at dette er innenfor lovlige rammer. Videre er det et viktig brannforebyggende tiltak at ikke uttaket for motorvarmerne på parkeringsplassen brukes til å lade el-biler. Styret arbeider med å klarlegge hvordan lademulighet for el-biler mest hensiktsmessig kan etableres.

Styret har i løpet av 2020 planlagt å engasjere ekstern kompetent personell til å foreta en gjennomgang av hver seksjon, med formål å kontrollere seksjonenes brannsikkerhet, sikkerhet for vannskader/-oversvømmelser, etc. Styret tar sikte på å ha gjennomført en slik gjennomgang hos seksjonseierne innen utløpet av 2020, så sant pandemisituasjonen gjør dette forsvarlig. Som sist gang

vil styret foreta en vurdering av rapportene fra gjennomgangen av hver seksjon, og vurdere pålegg om utbedring/retting til seksjonseiere som har ulovlige eller ikke forskriftsmessige forhold. Seksjonseierne bes lese gjennom vedlagte HMS-rutiner, og påse at krav og anbefalinger oppfylles. Ved spørsmål kontaktes styret.

Skjema for egenkontroll – returneres i utfylt stand innen 25.4.2020
Styret har i styremøte 3.4.2020 fastsatt innføring av egne *Egenkontrollskjemaer* som seksjonseierne/beboerne skal fylle ut én gang årlig. Disse egenkontrollskjemaene inngår i de fastsatte HMS-rutinene, som gjelder for Sameiet.

Vedlagt følger Egenkontrollskjemaet for utfylling og retur til styret.

Beboerne har fått en romslig frist på ca 3 ukers til å fylle ut dette, og levere det i styrets postkasse.

Styret legger opp til at HMS-rutinene vil bli tatt opp som en egen sak på det kommende ordinære Årsmøtet.

Cato Andersen, styreformann:	994 69 798
Kristoffer Kristensen, styremedlem:	957 42 866
Bjørnar Eilertsen, styremedlem/forretningsfører:	997 44 022

Furulund, 5.4.2020
Styret i Skogbrynet Sameie



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

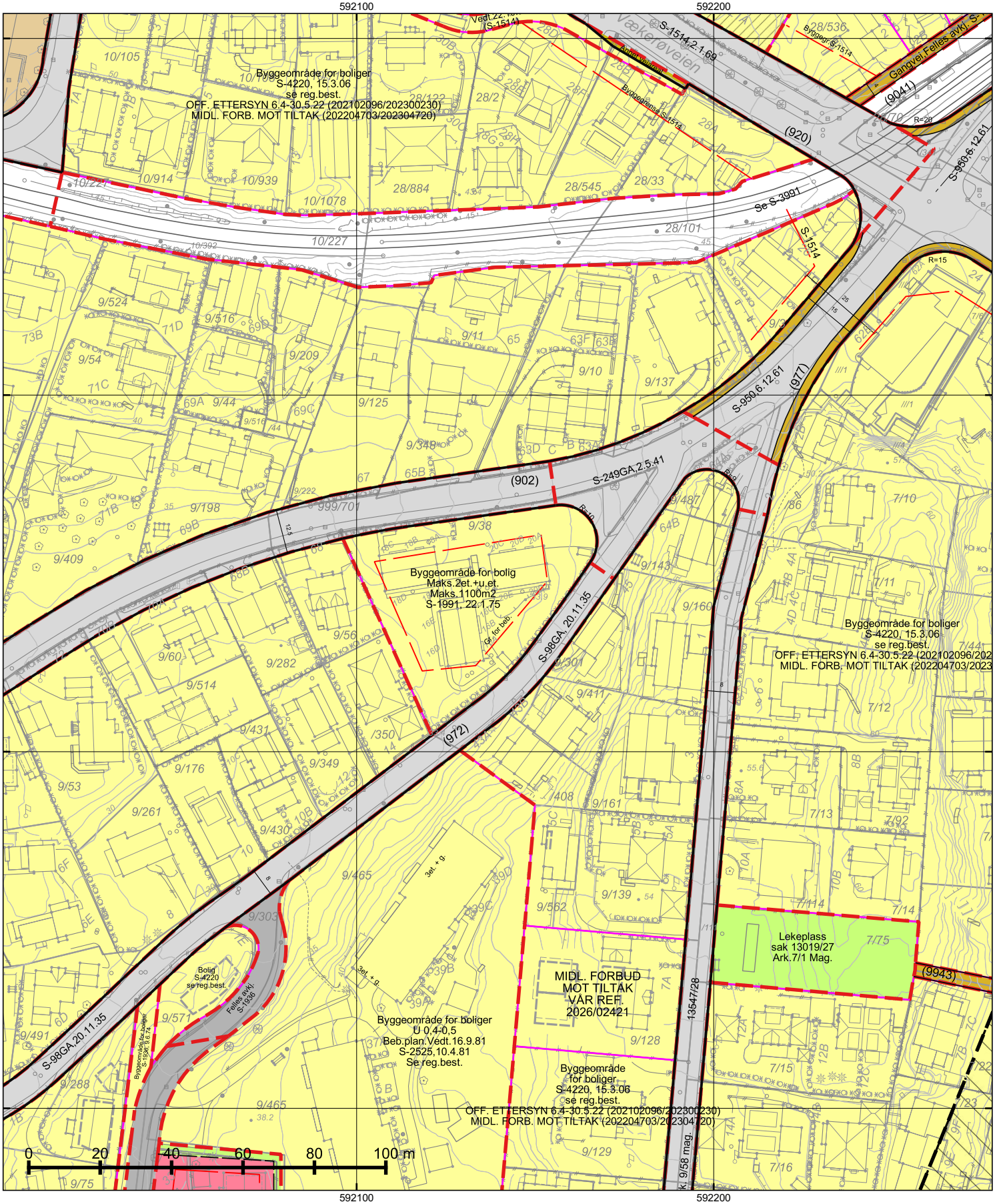
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161785/ 86538161
Adresse: Skogbrynet 20
Gnr/Bnr: 9/38

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

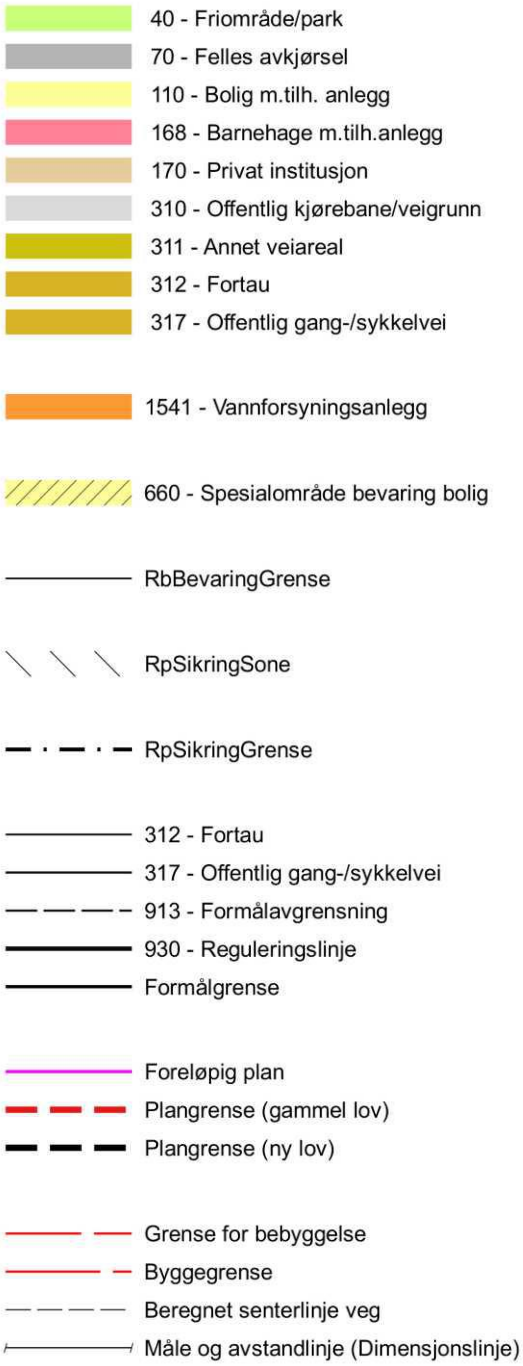
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

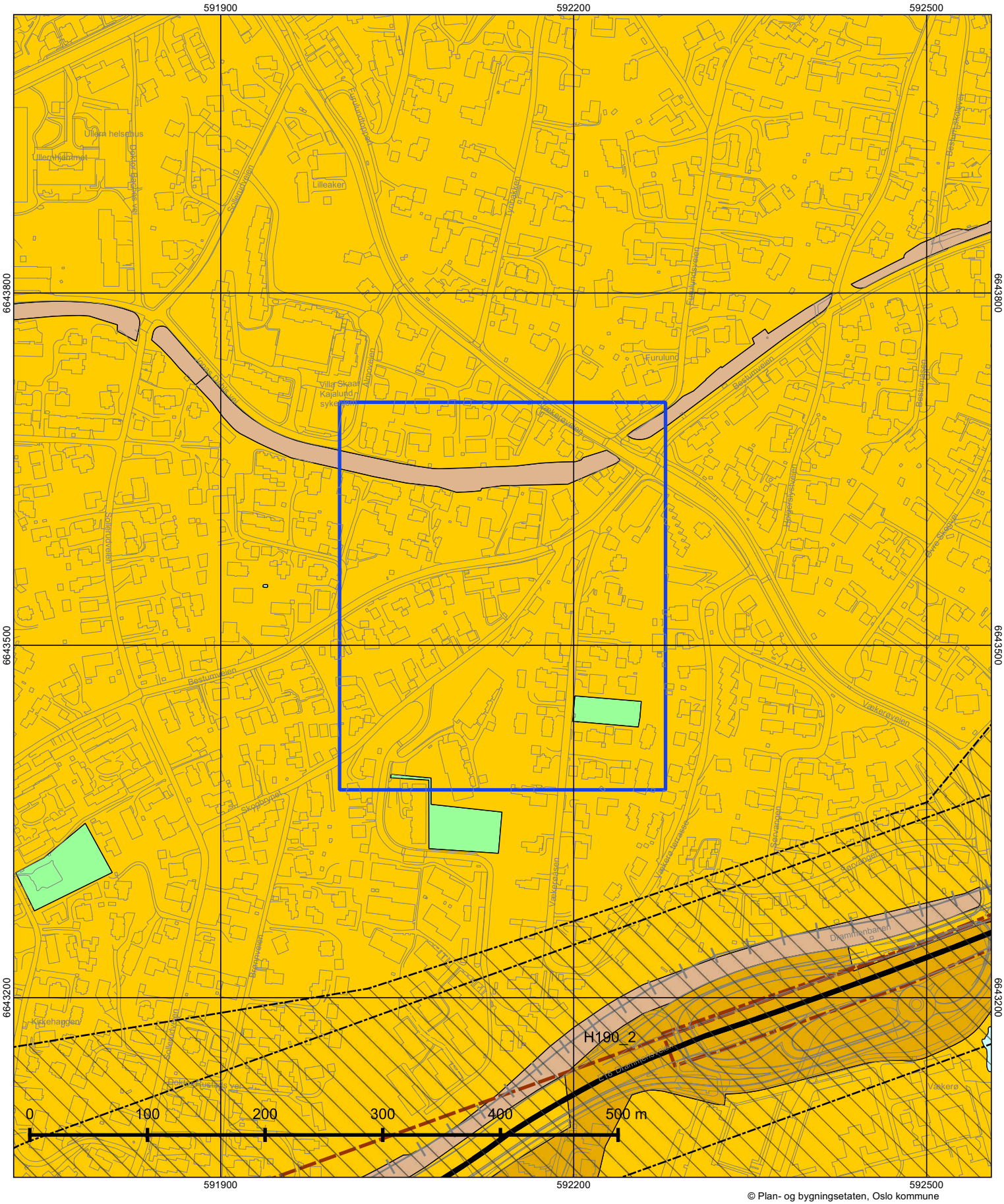
PlottID/Best.nr: 161785/ 86538161
Adresse: Skogbrynet 20
Gnr/Bnr: 9/38
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161785/86538161
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-97GA

Regulering av Bestumveien fra Vækerøveien til Lilleakerveien i Aker .

S-97GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.11.1935
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193501501
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 37452

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1991

Reguleringsplan for 9/38, Bestumveien 66, byggeområde for boliger

S-1991 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.01.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501283

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-249GA

Regulering av Bestumveien (Vækerøveien - Tingstuveien) Furulundsveien (langs gnr. 28, bnr. 46) Veikryss ved Furulund stasjon.

S-249GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.05.1941
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194100651
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538161
Deres ref: 9412039

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 9, BNR. 38.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 9, bnr. 38.

GNR. 9 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.08.1898.

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

2881 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

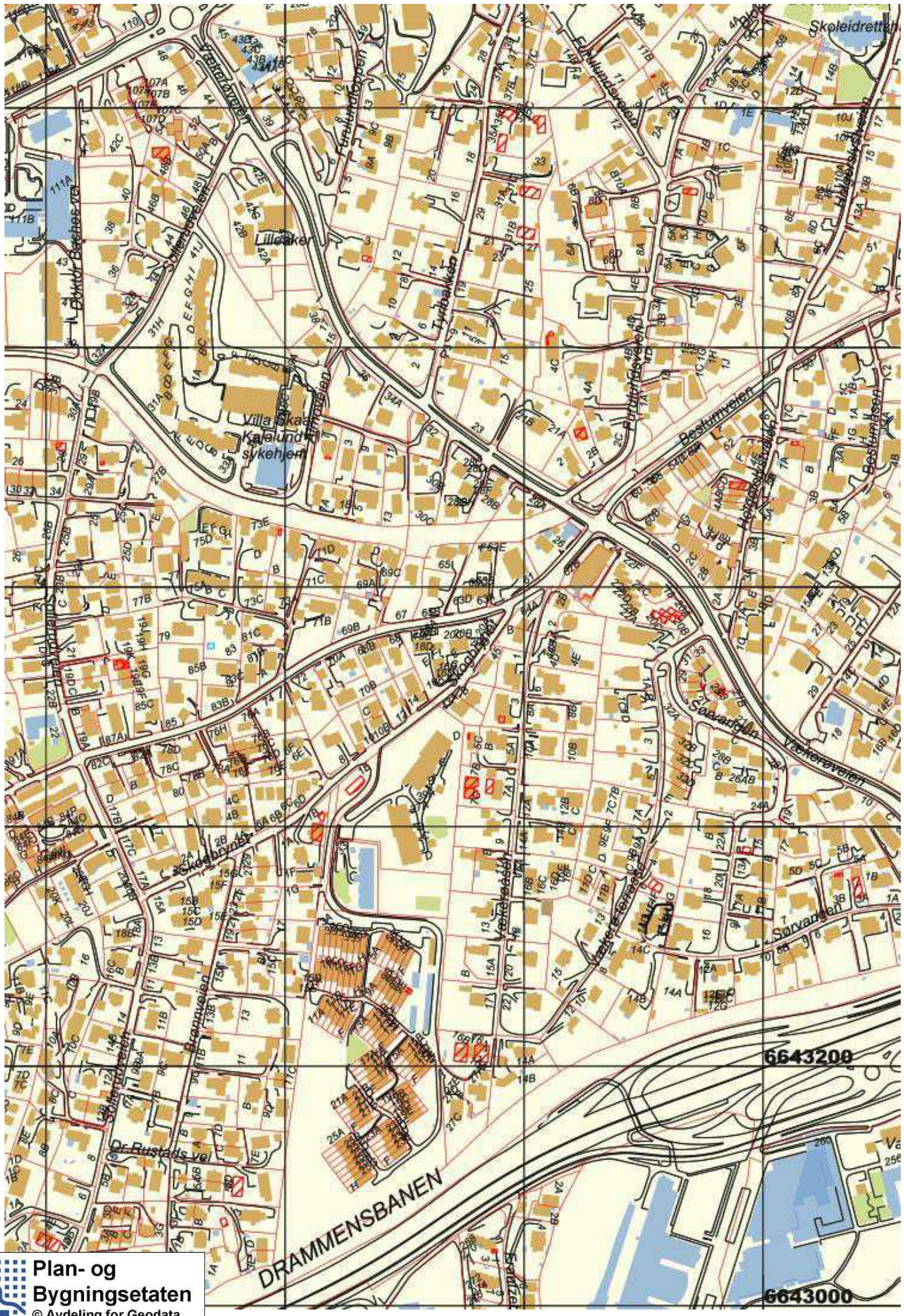
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

OV/LJ

KOPI

Oslo, den

5. februar 1979

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr.9,bnr.38. Hus B, Skogbrynet 20, Oslo 2

74/179

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg

22/1-79

Bygningens art

Flermannsbolig

Byggherre

Oslo Røde Kors, Bygdøy allé 45, Oslo 2

Byggemelder

Arkitekt Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende

Tømmermester Gudmund Haugerud, Tanumveien 74, 1300 Sandvika

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.

Forbehold:

Leiligheter i 1. etasje har kjøkkenvifte i yttervegg, avtrekk derfra skulle vært ført over tak.
Skulle det innkomme klage, må dette rettes på.

For bygningssjefen

OV

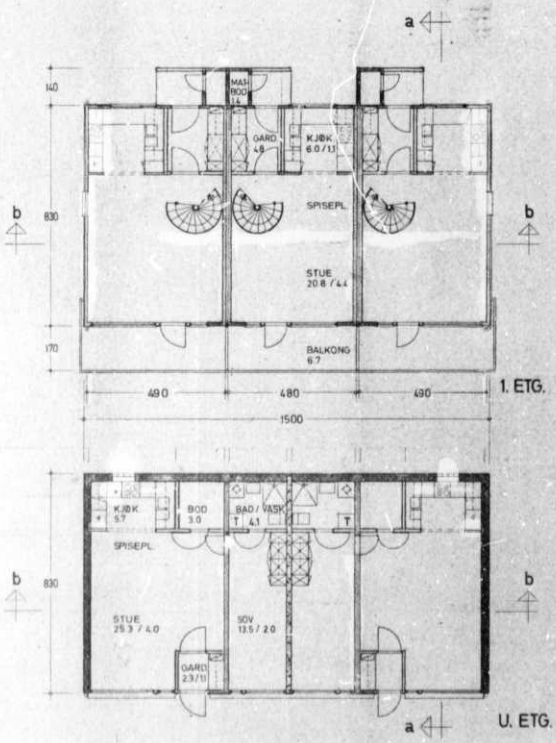
Overingeniør

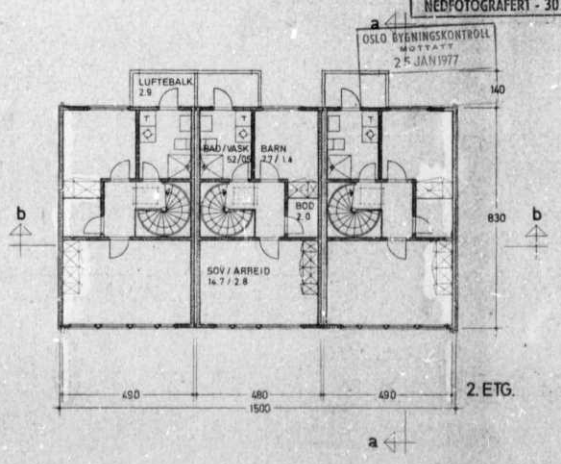
Olav Vevle

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. ANDVORD. 4000. 23384/73.

NEDFOTOGRAFERT - 30 X



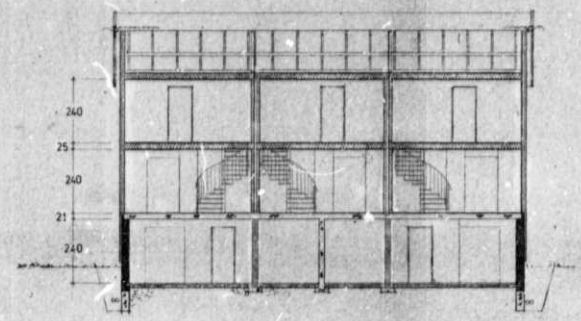


10

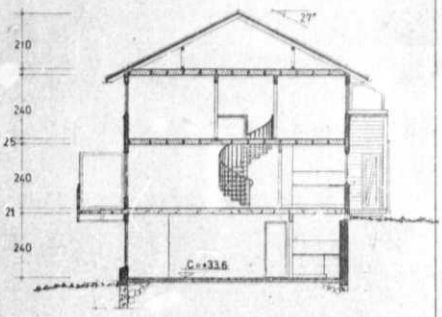
RØDE KORS HJEMMENE BETJENINGSBOLIG III	SAK NR. 324
G. NR. 9 B. NR. 38 BESTUMVN. 66 OSLO 2	DATO 28.7.76
PLANER HUS B	SIGN. pm
	ARKIV
	MÅL 1:100
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR FUGLEHAUGGATEN 11, OSLO 2 – TLF. 56 65 18	TEGNING NR. 229

NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO BYGN. KONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1977



b - b



a - a

11

A TAKSVERT TEGN. 20.1.77 F

RØDE KORS HJEMMENE BETJENINGSBOLIG III

G. NR. 9 B. NR. 38 BESTUMVN. 66 OSLO 2

SNITT HUS B

SAK NR.	324
DATO	29.7.74
SIGN.	pm
ARKIV	
MÅL	1:100

HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR
FUGLEHAUGGATEN 11, OSLO 2 - TLF. 56 65 18

TEGNING NR. 230 A

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 9 Bnr.: 38 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):

Gateadresse:	Skogbrynet 20 A
Gatenr:	16504
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0283 OSLO
Bydel:	6 ULLERN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:18.08.2026 kl. 09.47

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/989557-1/200 06.09.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2022/989631-1/200 06.09.2022 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 150 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1898/7-1/105 19.08.1898 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38

1911/80-1/105 21.04.1911 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38

1950/1389-1/105 04.02.1950 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om kloakkledning

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38
1950/3042-1/105 14.03.1950	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38
1950/6780-1/105 14.06.1950	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Overført fra gnr 9 bnr 183 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38
1957/11941-1/105 03.10.1957	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38
1961/113-1/105 05.01.1961	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38
1974/25682-1/105 23.12.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 38

GRUNNDATA

1966/924077-1/105 29.07.1966	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.9 BNR.183. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/32982-2/105 04.06.1986	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 6 Formål: Bolig Sameiebrøk: 82/1061 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11941/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 13:17

30 OKT 1957 11941.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 66, Bestumveien
Gnr. 9, Bnr. 38 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 3./10. 1957

Eugenie Haugerud
Skjøteinnehaver.

Eugenie Haugerud
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

-5 JAN. 1961 113

Erklæring

vedrørende

Gnr. 9, bnr. 38, Bestumveien 66.

Eiendom

Garasje for en bil. — 60/3623

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 9/12-60 *har Oslo bygningsråd/~~bygningssjef~~ godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 28/12-60

Eugenie Haugerud

Byggherrens underskrift.

Eugenie Haugerud

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

000 - R. A. - 9-60.

~~25610~~
25682

23 DES. 1974

Undertegnede som eier av matr.nr. 66, Bestumveien, gnr. 9, bnr. 38, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Eier av matr.nr. 66, Bestumveien, gnr. 9 bnr. 38 gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo, den 23. desember 1974.

Oslo Røde Kors
For Direktør Hans A. Hartners Fond
v/Oslo Røde Kors

Jan M. Claussen

Jan M. Claussen
sjefsekretær.

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

04 JUNI 86 032982

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Terje Hagelund	Kirkegt. 21, 0153 Oslo1	48 13 64

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
9	38		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Stiftelsen "Betjeningsboliger for Røde Kors-Hjemmene, Ullern", Skogbrynet 16 / 18 / 20 0283 Oslo 2	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	81/1.061	21		
2	B	80/1.061	22		
3	B	82/1.061	23		
4	B	55/1.061	24		
5	B	55/1.061	25		
6	B	82/1.061	26		
7	B	80/1.061	27		
8	B	82/1.061	28		
9	B	55/1.061	29		
10	B	55/1.061	30		
11	B	82/1.061	31		
12	B	80/1.061	32		
13	B	82/1.061	33		
14	B	55/1.061	34		
15	B	55/1.061	35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.061/1.061	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Balkongareal inngår ikke i sameiebrøkene.

Dato: 2. mai 1986

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Stiftelsen "Betjeningsboliger for Røde Kors-Hjemmene Ullern".

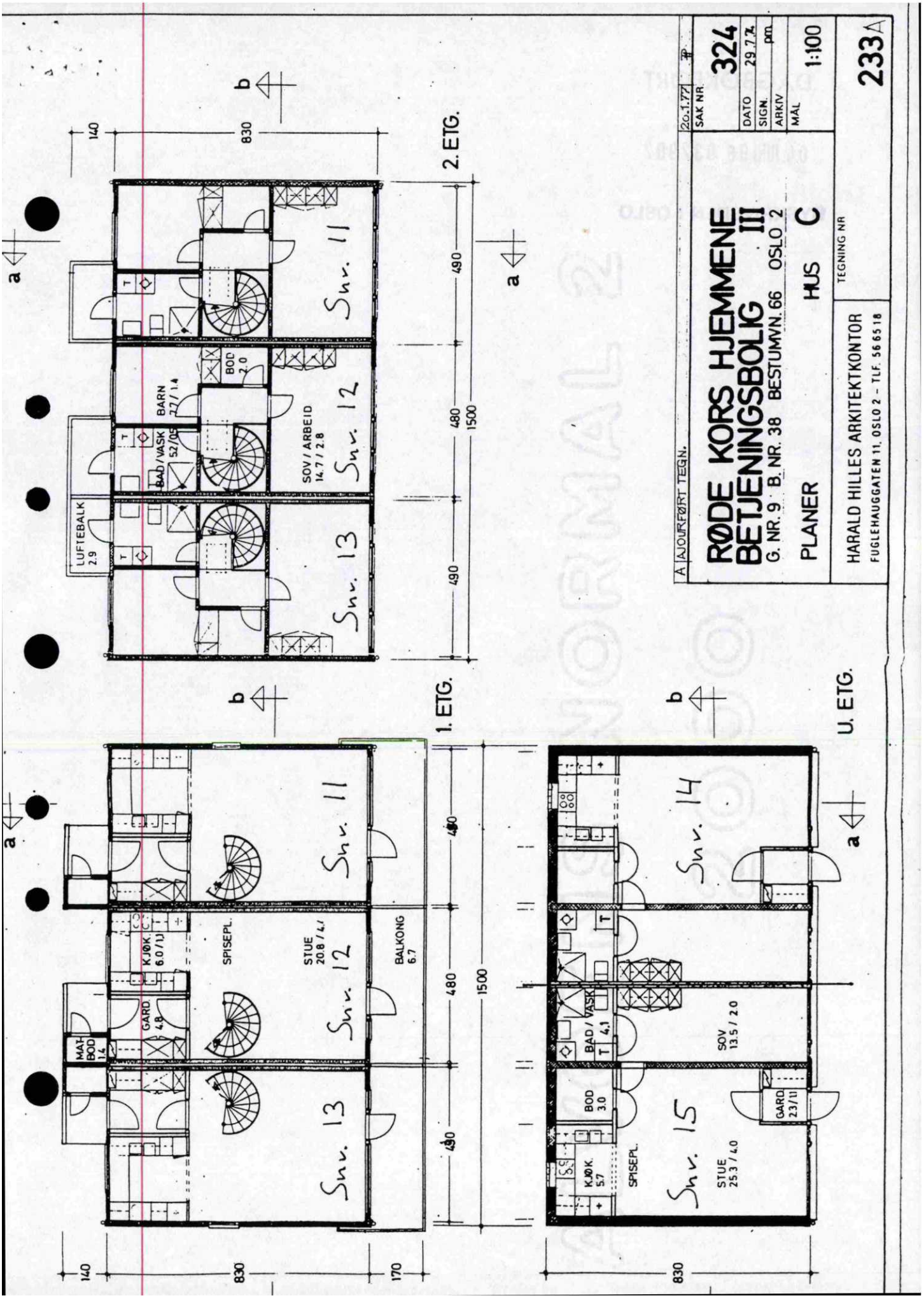
Harald Arnkværn Gunnar Mæland

Tinglysingsstempel

Som grunneier samtykkes i oppdeling i seksjoner.
Oslo, den 2. mai 1986
Hans A. Hartners Fond

Lai Berg Karen Wiborg Gunnar Garø

Olav W. Ølness

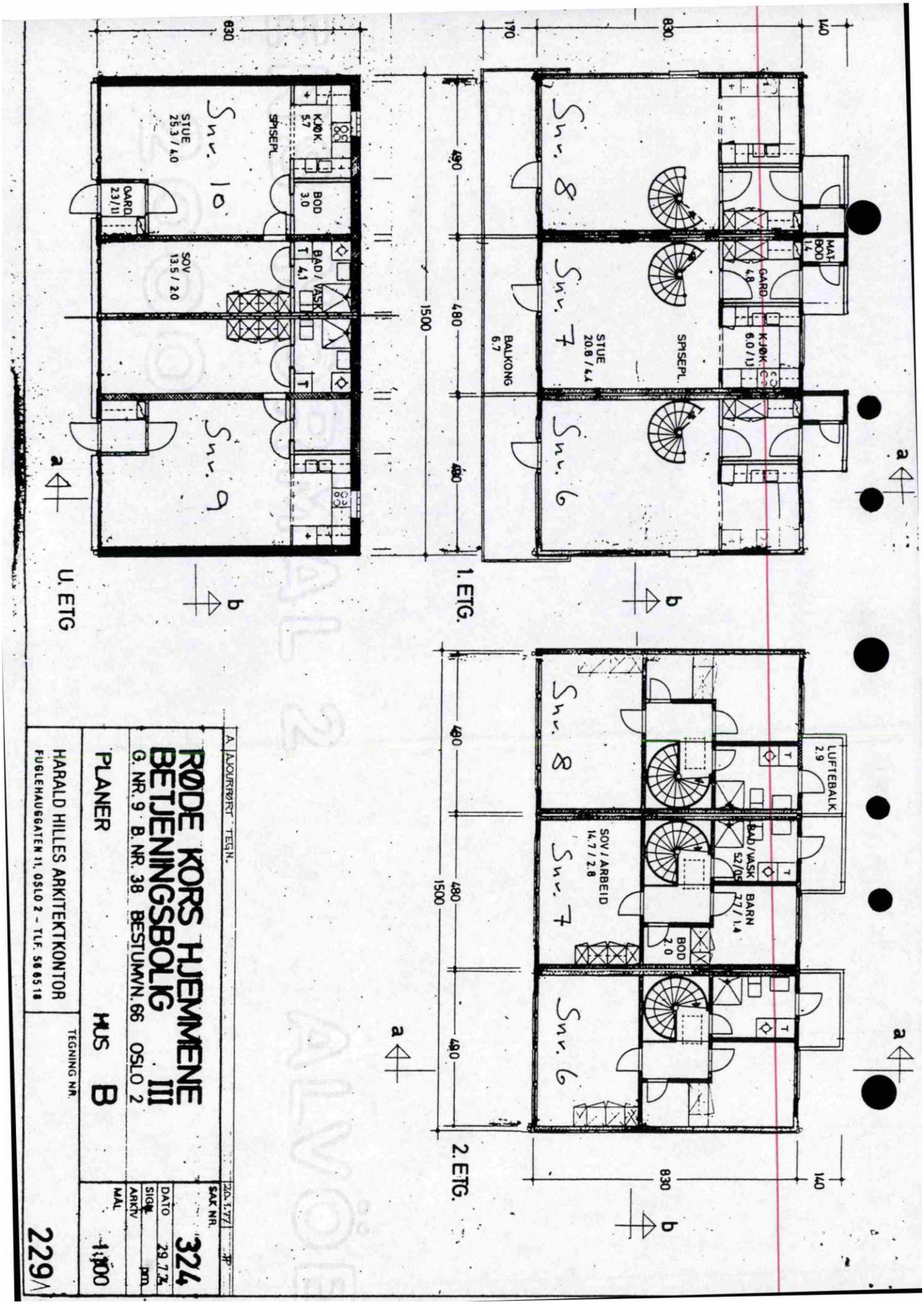

2. ETG.
1. ETG.
U. ETG.
Snr. 11
Snr. 12
Snr. 13
Snr. 14
Snr. 15
LUFTEBALK 2.9
BARN 7.7 / 1.4
BAD / VASK 5.2 / 0.5
BOD 2.0
SOV / ARBEID 14.7 / 2.8
KJØK. 6.0 / 1.1
SPISEPL.
STUE 20.8 / 4.1
BALKONG 6.7
GARD. 4.8
MAT-BOD 1.4
BAD / VASK 4.1
SOV 13.5 / 2.0
GARD 23/11
BOD 3.0
KJØK. 5.7
SPISEPL.
STUE 25.3 / 4.0
A AJOURFØRT TEGN.
20.1.77
SAK NR. 324
DATO 29.7.76
SIGN. pm
ARKIV
MÅL 1:100
RØDE KORS HJEMMENE
BETJENINGSBOLIG III
G. NR. 9 B. NR. 38 BESTUMVN. 66 OSLO 2
PLANER HUS C
TEGNING NR 233 A
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR
FUGLEHAUGGATEN 11, OSLO 2 – TLF. 56 65 18

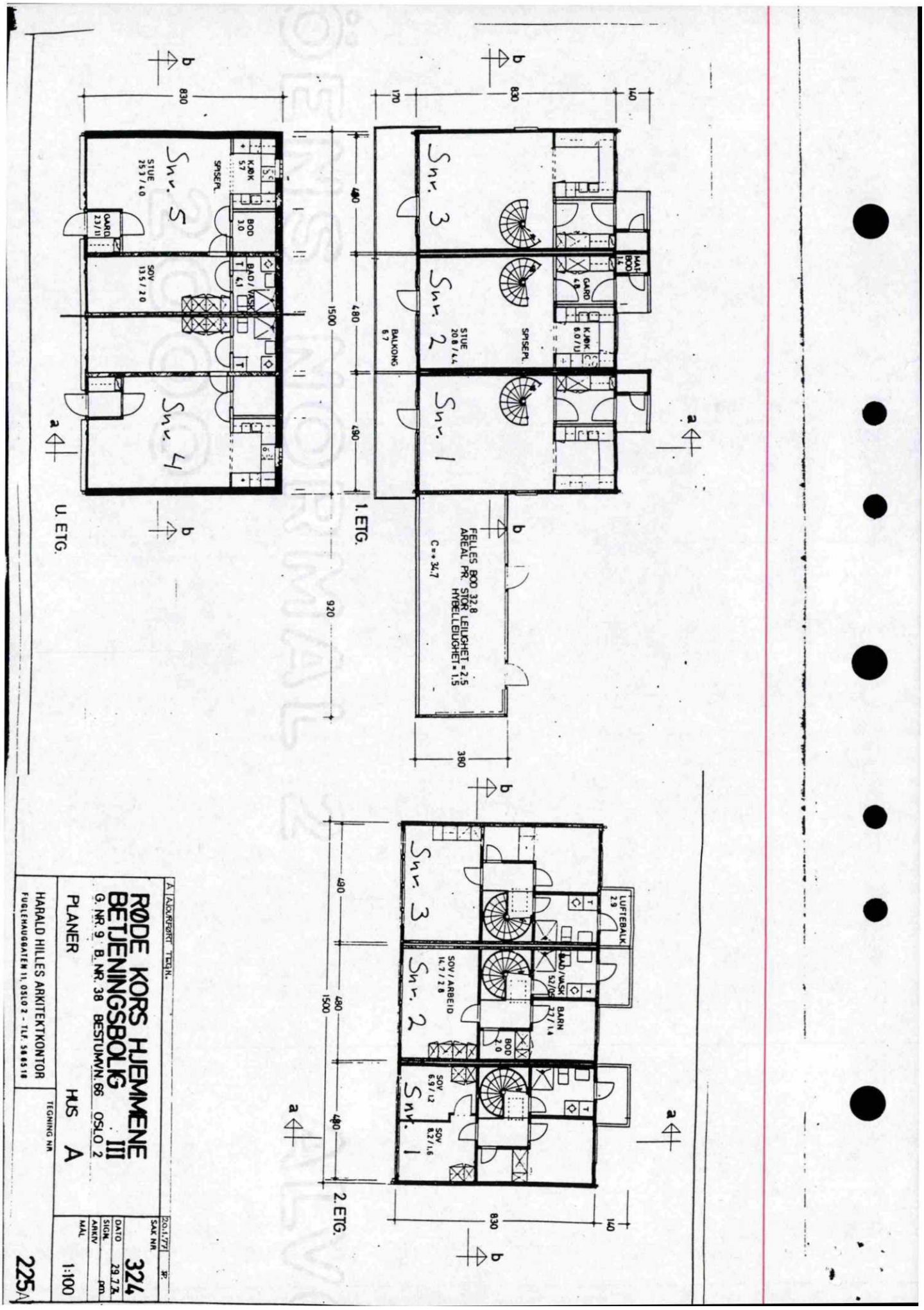
DAGBOKFØRT

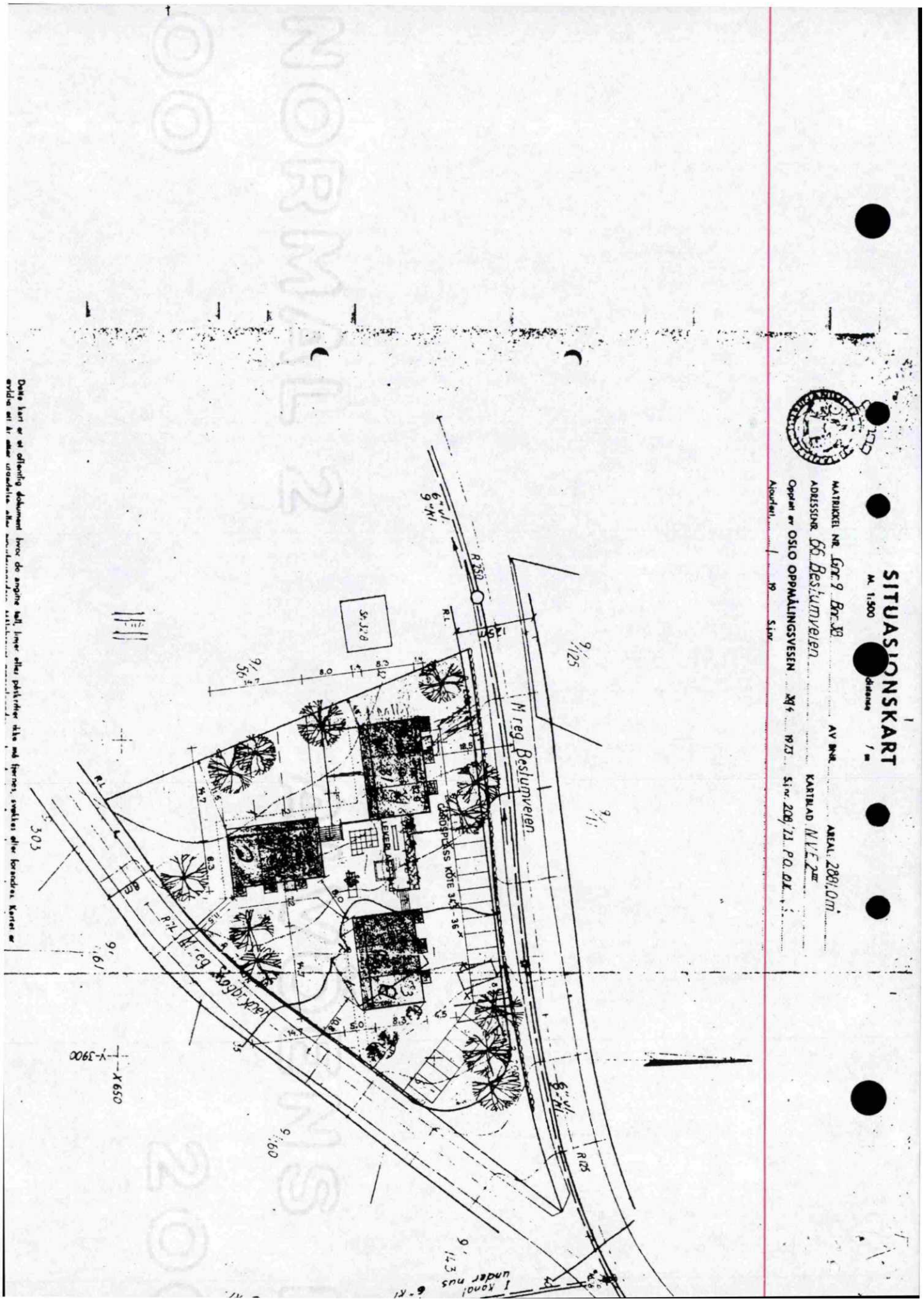
04. JUNI 86 032982

BYSKRIVEREN I OSLO

SOSIALT MORSKAP


U. ETG
1. ETG.
2. ETG.
Snr. 10
Snr. 9
Snr. 8
Snr. 7
Snr. 6
STUE 25.3 / 4.0
SOV 13.5 / 2.0
KJØK. 5.7
SPISEPL.
BOD 3.0
BAD / VASK 4.1
GARD. 2.3/1.1
STUE 20.8 / 4.4
SPISEPL.
BALKONG 6.7
KJØK. 6.0 / 1.1
GARD. 4.8
MAT BOD 1.4
SOV / ARBEID 14.7 / 2.8
BARN 2.7 / 1.4
BAD / VASK 5.2 / 0.5
BOD 2.0
LUFTEBALK 2.9
830
140
170
490
480
1500
a
b
RØDE KORS HJEMMENE
BETJENINGSBOLIG III
G. NR. 9 B. NR. 38 BESTUMVN. 66 OSLO 2
PLANER
HUS B
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR
FUGLEHAUGGATEN 11, OSLO 2 – TLF. 50 65 18
A AJOURFØRT TEGN. 20.1.77
SAK NR. 324
DATO 29.7.76
SIGN pm
ARKIV
MÅL 1:100
TEGNING NR. 229


U. ETG.
1. ETG.
2. ETG.
Snr. 5
Snr. 4
Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
STUE 25 3 / 10
SPISEPL.
KJØK 5.7
BOD 3.0
GARD. 2.3 / 11
SOV 13.5 / 20
BAD / VASK 4.1
STUE 20.8 / 4.4
BALKONG 6.7
GARD. 4.9
MAK BOD 1.2
KJØK 6.0 / 11
FELLES BOD 32.8
AREAL PR. STOR LEILIGHET = 2.5
HYBELLEILIGHET = 1.5
C = 34.7
LUFTEBALK 2.9
SOV / ARBEID 14.7 / 21.8
BAD / VASK 5.2 / 6.5
BARN 2.7 / 14
BOD 2.0
SOV 6.9 / 12
SOV 8.2 / 11.6
RØDE KORS HJEMMENE III
BETJENINGSBOLIG
G. NR. 9 B. NR. 38 BESTUMVN. 66 OSLO 2
PLANER
HUS A
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR
FUGLEHAUGBAKKEN 11, OSLO 2 - TLF. 56 65 10
AJOURFØRT TEGN.
SAK NR. 324
DATO 29.7.71
SIGN.
ARKIV
MÅL 1:100
TEGNING NR. 225


SITUASJONSKART
M. 1:500
MATRIKKEL NR. Gnr. 9 Bnr. 18
ADRESSENR. 66 Bestumveien
Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN
AREAL 2881,0m²
KARTBLAD N.K.E.2
Sign. 209/23 P.O. DK
N reg Bestumveien
Bestumveien
LEKEPLASS
6"vl.
8"vl.
R 250
R 125
9/125
9/161
9/160
9/143
303
Y-3900
X650

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/38/0/6 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skogbrynet 20A 0283 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lefstad Marte Amdim Skogbrynet 20a 0283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 663,00
Eiernavn:	Lefstad Marte Amdim	Totalt	NOK 663,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**165,75**	**0,00**	26060001248368029	12131989	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**165,75**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	663,00
Totale avgifter	**663,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skogbrynet 20A

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	9 min 0.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	20 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 5.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulund Linje 13	3 min 0.2 km
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 1 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.3 km

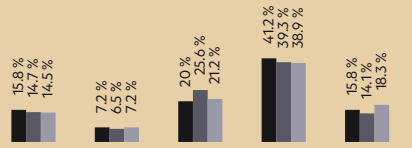
BARNEHAGER

Skogbrynet Kanvas-barnehage (1-5 år... 65 barn	3 min 0.3 km
Sollerud barnehage (1-6 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Ingvildsbarnehage Bestumveien	7 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	3 min
Meny Cc Vest	12 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Ullern Tennisbaner	10 min
Bestum skole	11 min
SATS CC Vest	13 min
MOVA Ullern	14 min

«Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

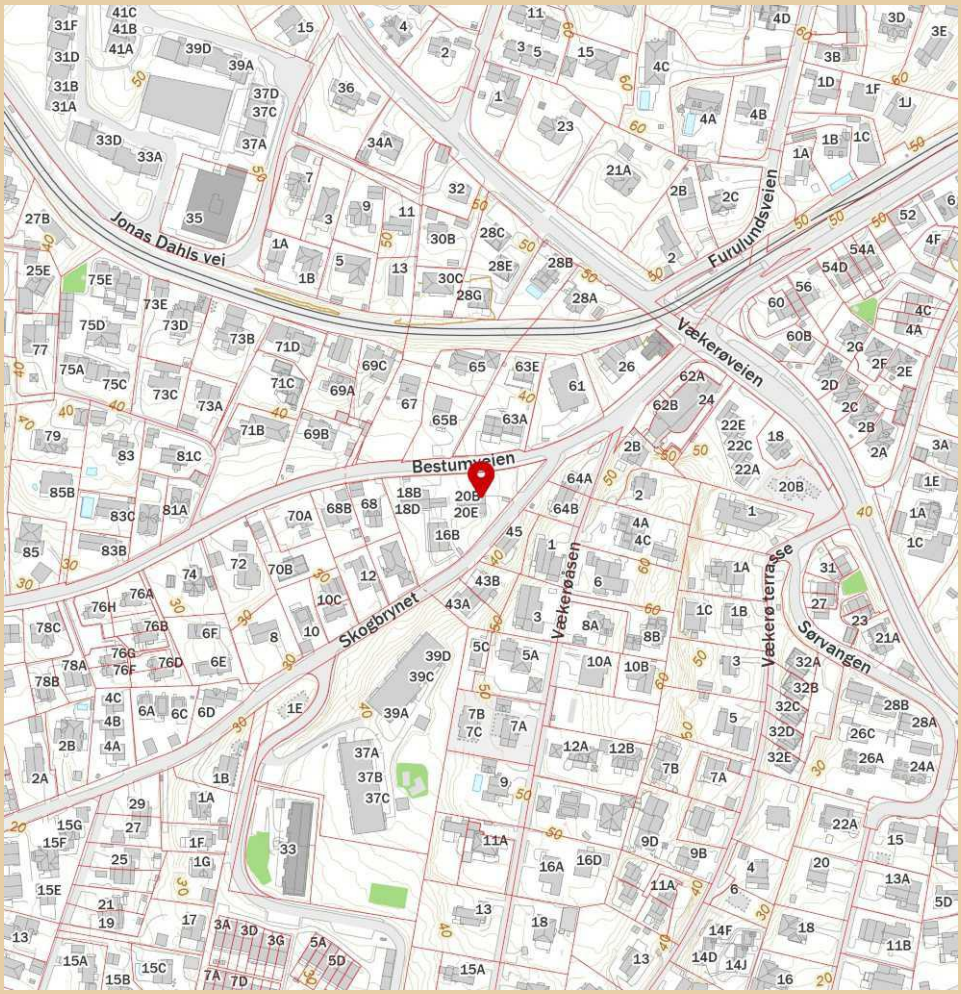
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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 20 A, 0283 Oslo
Gnr. 9, Bnr. 38, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260186

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
