

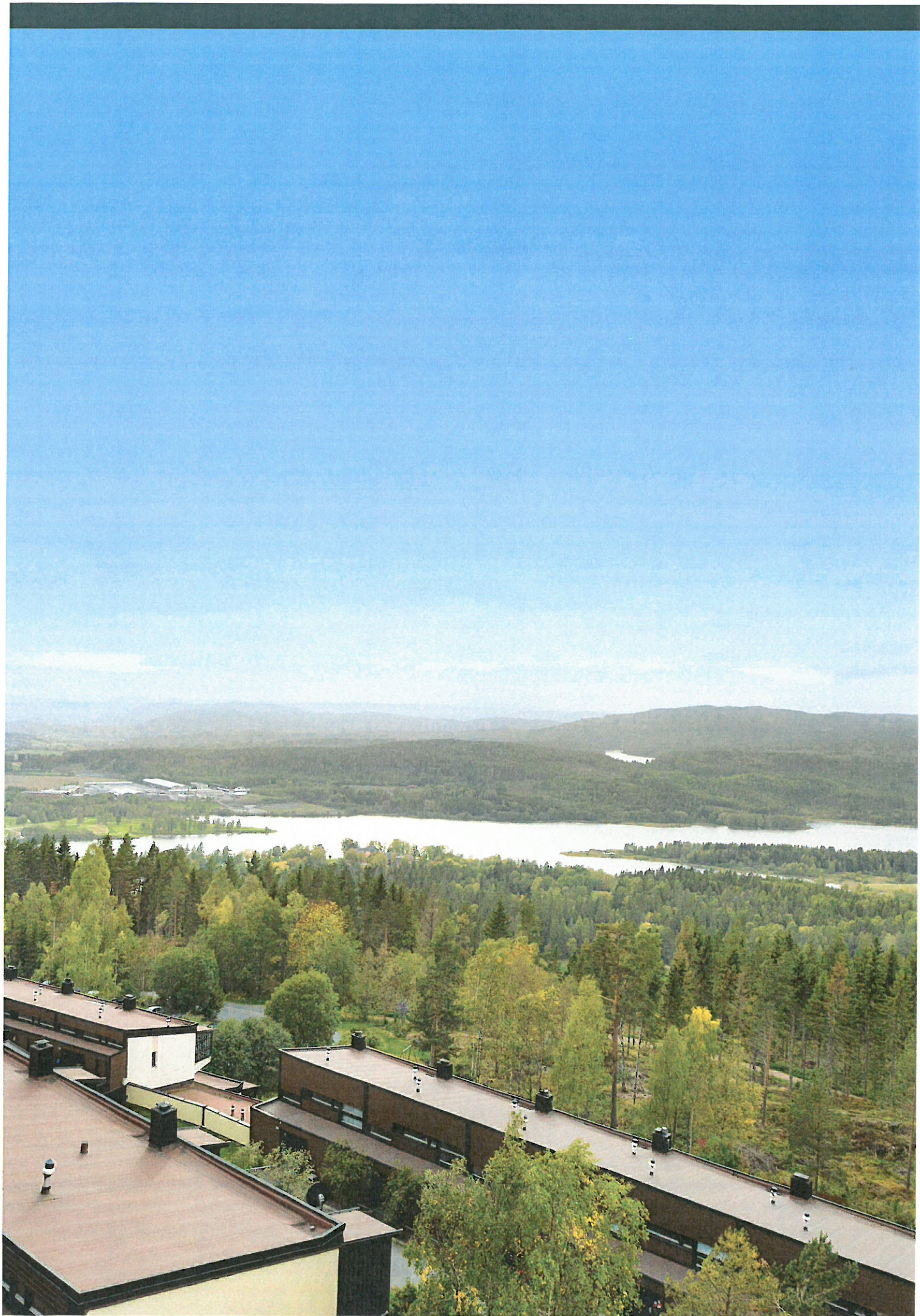


Arnulf Øverlands vei 260


3-roms leilighet med fantastisk utsikt med masse sol og beliggende på markagrensen med flotte turmuligheter.

DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA



Nøkkelinformasjon

Boligtype	Eierform	GNR	BNR	SNR	Byggeår	Antall rom	Energimerke
Leilighet	Eierseksjon	33	1801	29	1983	3	
BTA	BRA	P-rom	S-rom				
80 m ²	72 m ²	67 m ²	5 m ²				

Adresse

Arnulf Øverlands vei 260, 0763 Oslo

Leiligheten består av:

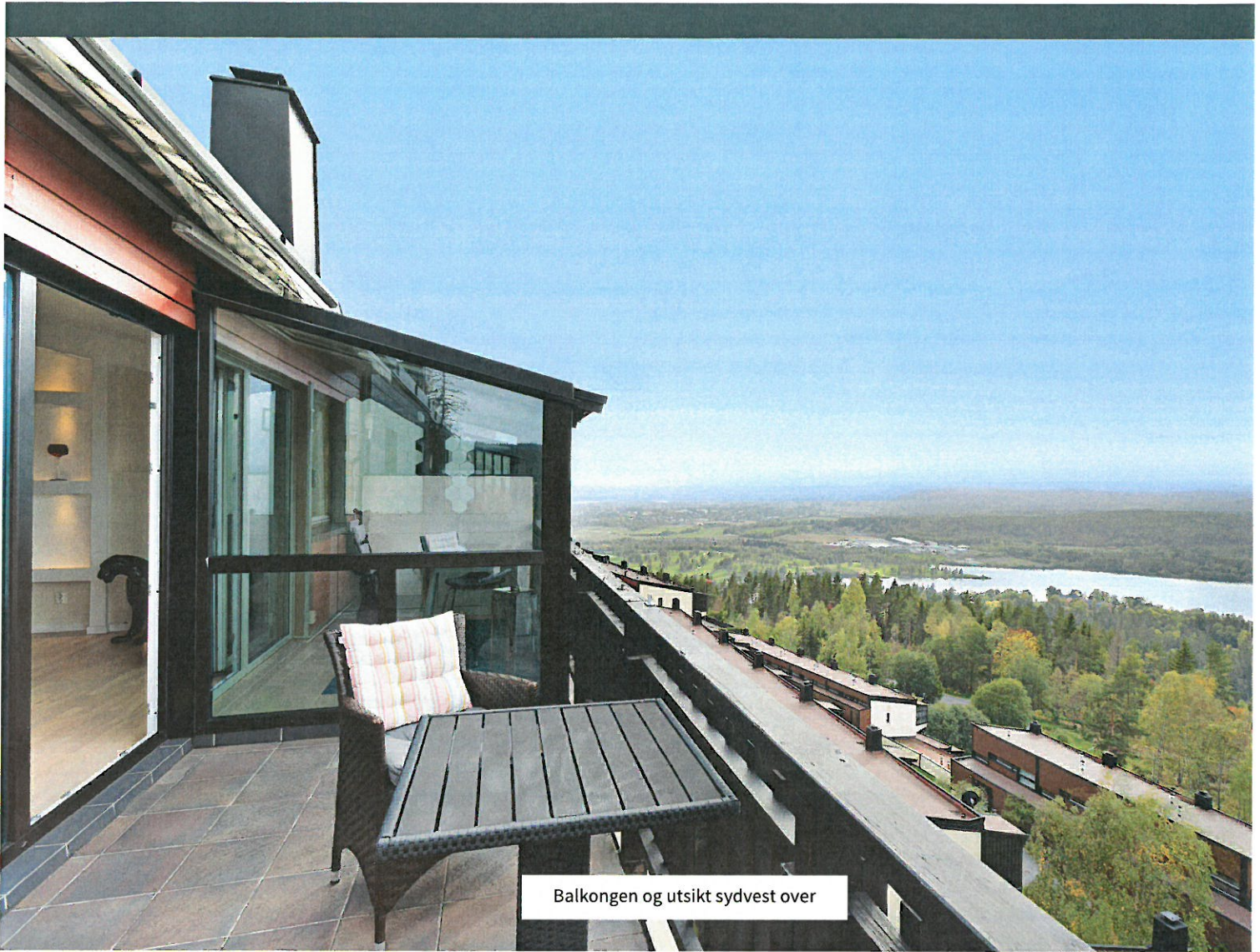
Stue
Kjøkken
Hovedsoverom
Soverom
Bad
Entré
Balkong
Vinterhage/Stue
Bod/Skap
Garasjeplass med heis

Prisantydning eks omkostninger	kr 4.600.000
Markedsverdi	kr 4.600.000
Låneverdi	kr 3.950.000
Dokavgift ved prisantydning	kr 115.000
Tinglysningsgebyr	kr 1.222
Totalpris ved prisantydning inklusive omkostninger og andel av fellesgjeld	kr 4.799.814.



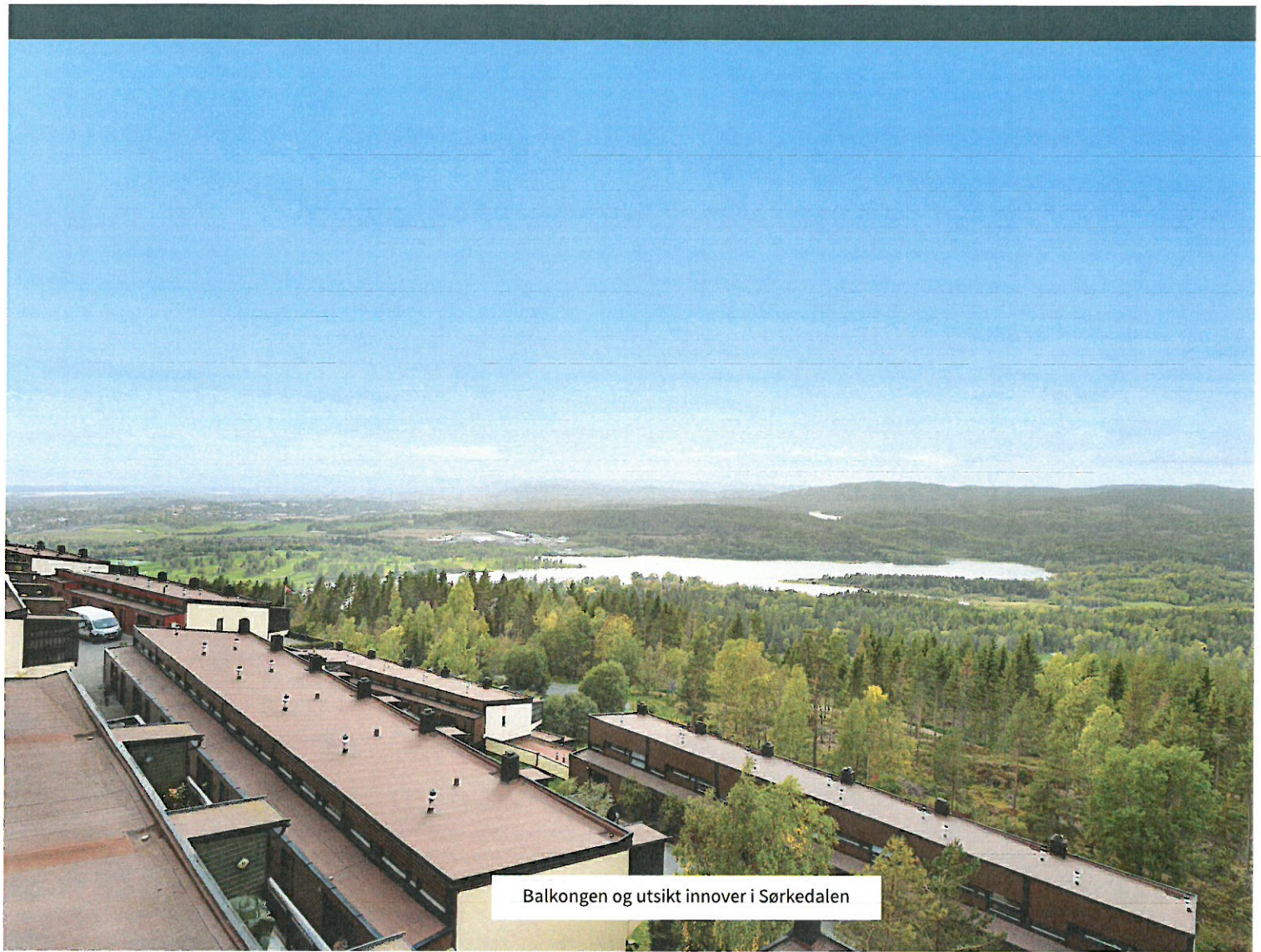
Ola Kjær

kjaer@далan.no



Balkongen og utsikt sydvest over





Balkongen og utsikt innover i Sørkedalen









Kjøkken



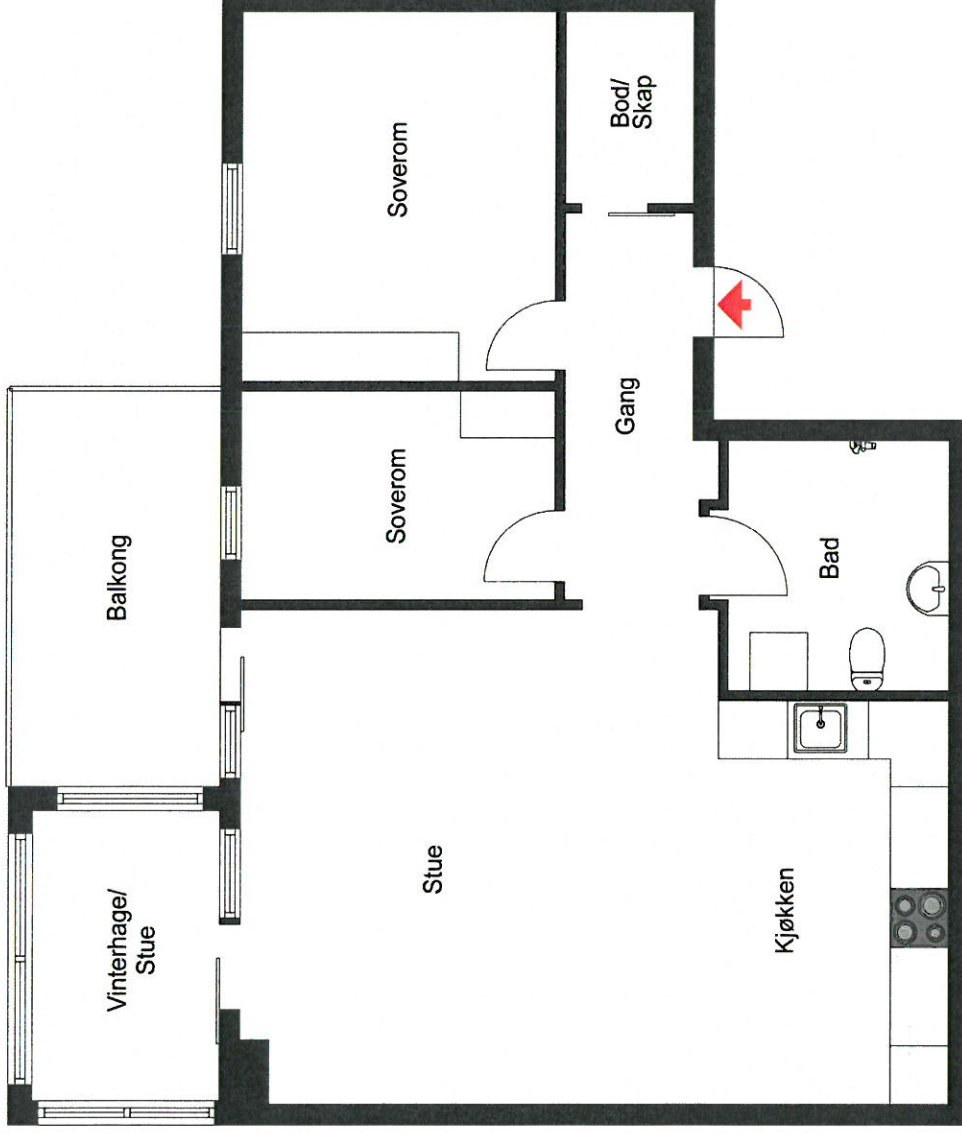


Hovedsoverom









Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Informasjon om eiendommen

BETGNELSE

Leilighetens betegnelse er gnr. 33, bnr. 1801, seksjon nr 29. Leiligheten er en seksjon i Skogen boligsameie.

Seksjonens eierbrøk er 66/26915

BELIGGENHET

Rolig og attraktiv beliggenhet med panoramautskift ut over Bærumsmarka, Bogstadvannet, Sørkedalen og Oslofjorden i syd. Beliggende på markagrensen med fantastiske turmuligheter både sommer og vinter. Hyggelig og usjenert i et barnevennlig område med store grøntarealer. Stille og rolig.

Ca. 15 minutters kjøretur til Majorstuen og ca. 5 minutter til Røa Sentrum med postkontor, apotek, stor Meny butikk med ferskvarerisk, vinmonopol og et variert tilbud av forretninger, legesenter, kafé og diverse servicetilbud. Trenigssentre som Sats Elexa Røa bad eller EVO finner du på Røa. I tillegg til å ha marka med sine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter i middedelbar nærhet, er det et bredt tilbud av fritidsaktiviteter i området som tennisanlegg, fotballbane, ridesentre, Bogstad, Grini og Haga golfbaner, badeplass ved Bogstadvannet og Strømsdammen. Skiløyper i Nordmarka som starter rett ved boligen. Tryvann Vinterpark er også nært. Buss 32 og 45 går rett i nærheten, og det er lett adkomst til fots fra og til Skogen T-banestasjon.

Forøvrig vises det til vedlagte nabolagsprofil hvor blant annet navn og avstander til skoler, barnehager m.v. fremgår.

ADRESSE OG ADKOMST

Leilighetens adresse er Arnulf Øverlands vei 260, 0763 Oslo.

For adkomst se vedlagte nabolagsprofil.

Det er mulig å komme til leiligheten både fra Arnulf Øverlands vei via heis eller fra oversiden via Lillevannsveien og Jerpefaret.

EIER

Eier av leiligheten er Sergej Demidov.

LEILIGHETEN

For leilighetens størrelse, se nøkkelinformasjonen innledningsvis.

Leiligheten er en 3-roms leilighet. Den ligger høyt og fritt med adkomst fra 7. plan, beliggende med unik utsikt, meget gode solforhold og solnedganger du bare kan drømme om. Her får man en arealeffektiv planløsning, stor stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, balkong og vinterhage/stue med gode solforhold. Dette er leiligheten for de som ønsker å bo litt ut av byen med marka som nærmeste nabo.

Leiligheten har blant annet:

- Vestvendt balkong og vinterhage/stue med fantastisk utsikt og solforhold.
- Garasje plass i felles garasjeanlegg med heis opp i leilighetens plan.
- Liten bod i garasjen.
- Utleie er tillatt.
- Trappefri adkomst.
- Wal-in-closet i entré.
- Marka som nærmeste nabo.
- Flotte skiløyper og stier fra sameits tomt innover i

Informasjon om eiendommen

marka.

- IN-ordning.

- Varmekabler i entré, kjøkken og baderomsgulv.

Når det gjelder vinterhagen/stuen fikk eier i ordinært årsmøte 2016 følgende godkjennelse: "Seksjon 29. AØV 260, får beholde fasadeforandringen som er utført under forutsetning at PBE godkjenner forandringen innen 10.03.2017. Seksjonen er selv ansvarlig for eventuelle vedlikeholdskostnader og skader på eller som følge av ombygningen." Ved gjennomgang av saksinnsyn hos PBE kan ikke saken ses behandlet der. Styreleder for ssmeiet har opplyst til megler at det er påregnelig med ny frist.

Styreleder har opplyst at leilighet skulle vært beiset med ny farge rødt til grønt. Det er gitt ny frist ut mai 2019.

STANDARD

Leiligheten har en god standard og en arealeffektiv planløsning. Trappefri adkomst og store rom som gir en god romfølelse. Dørtelefon.

Entré

Romsli entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Skyvedørgarderobe med praktiske oppbevaringsløsninger. Varmekabler på gulv.

Stue

Stor og arealeffektiv stue som gjør det enkelt å møblere. Her får en plass til en stor sofa og plass til et større spisebord om ønskelig. Fantastisk utsikt til Bærumsmarka og Bogstadvannet. Utganger til balkong og til vinterhage/stue.

Kjøkken

Åpent kjøkken med tidsriktig kjøkkeninnredning. Slette hvite fronter på skuffer og skap, laminat benkeplante og fliser over kjøkkenbenken. Her får man god skap- og benkeplass. Ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser på gulvet med gulvvarme.

Hovedsoverom

Stort soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Vindu med utsikt over Bærumsmarka og Bogstadvannet. Flott utsikt å stå opp til.

Soverom

Plass til seng og garderobeskap. Rommet kan brukes som kontor/barnerom/gjesterom. Utsikt mot Bærumsmarka og Bogstadvannet.

Bad

Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Varmekabler på gulvet. Baderommet er innredet med vegghengt toalett med skjult systerne, servant med underskap, ettgreps blandebatteri og spill med lysarmatur. Dusjkabinett/steamdusj.

Balkong

Fra stuen er det utgang til balkongen med fantastisk utsikt, gode solforhold og fantastiske solnedganger som må oppleves. Her får en plass til sittegruppe og grill.

Vinterhage/stue

Praktisk innglasset vinterhage/stue som kan benyttes utansett vær. Se merknaden over når det gjelder vinterhagen/stuen.

OPPVARMING

Elektrisk.

Informasjon om eiendommen

VERDI- OG LÅNETAKST

Verdi- og lånetakst følger vedlagt. Se også nøkkelopplysningene foran.

EIEERSKIFTEGEBYR

Betales av selger.

SAMEIET

Sameiets navn er Skogen Boligsameie og har organisasjonsnr. 983 984 487.

Forretningsfører for sameiet er USBL.

Sameiets vaktmester er Alt i Vaktmestertjenester AS.

Sameiet har egen dekkbod.

BEBYGGELSEN

For større vedlikeholdsprosjekter se vedlagte boligopplysninger.

TOMT

Sameiet består av følgende eiendommer:

- Gnr. 33, bnr. 1801, tomten som bebyggelsen ligger på, er eid av sameiet og er på 36.703 m², se vedlagte arelbekreftelse.
- Gnr. 33, bnr. 3053 eies i sin helhet av sameiet og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester.
- Gnr. 33, bnr. 2121, er en tilsluttet eiendom som

sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier er oppført som hjemmelshaver av en ideell andel. Se også vedlagte boligopplysninger.

Sameiets tomt er pent opparbeidet og har store fellesarealer med gressplen, busker, trær, interne gangveien, lekeplasser, ballplass og sitteplasser. Deler av fellesarealene består av naturtomt.

På sameiets naboeiendom gnr. 33, bnr. 35 er det oppført 4 tomannsboliger. Se også vedlagte boligopplysninger.

ENERGIATTEST

Eneergiattest følger vedlagt.

FERDIATTEST OG REGULERING

Vedlagt følger ferdigattest av 28.11.1984.

Vedlagt følger reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2401 for sameiets eiendom. Videre følger § 3.4, § 5 og § 7 for KDP -17, kommunedelplan for torg og møteplasser.

KABEL- TV OG BREDBÅNDSTJENESTER

Sameiet har TV og internett gjennom GET. Det vises til vedlagte boligopplysninger.

PARKERING

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Informasjon om eiendommen

Adkosmt med heis fra gaasjeplan og opp til boligetasjene.

Sameiet har etablert noen elbil-ladeplasser. De som har behov for dette kan søke til styret om å bytte sin plass til elbil-plass. Kostandene for bruk av elbil-plass belastes den enkelte sameier for benyttet strøm med tillegg av en årlig avgift som dekker nedskrivninger av anlegget.

I tillegg er det utenDørs parkeringsplasser som kan benyttes av beboere og gjester.

Sameiet har også noen ekstra plasser i garasjeanlegget som leies ut til beboere for perioder på to år ad gangen.

Det vises også til vedlagte boligopplysninger.

DYREHOLD

Se sameiets vedtekter punkt 3-3 og husordensregler nr 7.

SALG OG UMLEIE

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftelig om alle overdragelser og leieforhold.

Selger/utleier plikter å gjøre eventuell kjøper/leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

Det vises til sameiets vedtekter.

FELLESUTGIFTER

De månedlige fellesutgiftene er:

- Felleskostnader	kr	3.891
- Kabel TV/bredbånd GET	kr	359
- Avdrag IN	kr	246
- Renter IN	kr	157
- Avdrag IN 2	kr	259
- Renter IN 2	kr	98

Totalt er de månedlige fellesutgiftene kr 5.010. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld er de månedlige fellesutgiftene kr 4.250.

ANDEL FELLESGJELD

Seksjonens andel av fellesgjeld per 18.09.2018 er kr 83.592.

Gjelden fordeler seg på 2 lån. Det vises til vedlagte boligopplysninger hvor fremgår type lån, terminer per år, rentesats per 18.09.2018, antall terminer til innfrielse, saldo per 18.08.2018 og denne seksjon sin andel av saldoen.

Sameiet har ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning) av fellesgjelden. Det betyr at du kan velge om du ønsker å beholde fellesgjelden, som betales via fellesutgiftene, eller om du ønsker å nedbetale hele eller deler av den, evt. flytte lånet til din bank.

Det vises også til vedlagte boligopplysninger.

ANDEL INNTEKTER OG UTGIFTER

For ligningen 2017 hadde denne seksjonen følgende:

Informasjon om eiendommen

- Gjeld	kr 89.551
- Annen formue	kr 31.274
- Andre inntekter	kr 78
- Utgifter	kr 3.296

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter betales av sameiet.

Oslo kemnerkontor opplyser at det per 23.10.2018 ikke er skrevet ut eiendomsskatt for denne seksjonen.

FORSIKRING

Sameiets bygning er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polise SP820560.

LIKNINGSVVERDI

Likningsverdi for inntektsåret 2016:

- Som primærbolig	kr 1.106.766
- Som sekundærbolig	kr 3.541.651

TVANGSSALG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at salget er et tvangssalg hvor Oslo byfogdembete har oppnevnt advokat Ola Kjær som medhjelper/megler. Som vedlegg følger en orientering til kjøpere ved tvangssalg.

Ved tvangssalg er kjøpers anledning til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen begrenset til det som følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 til

11-41. Eventuelle mangler gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning.

Overtakelse er et forhold mellom nåværende eier og kjøper.

Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommens tekniske stand nøye, helst med bistand fra fagkyndig.

BUDGIVNING

Ved tvangssalg er det egne regler om at bud som hovedregel må stå ved lag i minst 6 uker fra det er avgitt.

Bud skal inngis skriftlig per faks eller e-post på vedlagte budskjema til megler med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det må vedlegges en kopi av gyldig legitimasjon med personnummer, f. eks. pass, førerkort, bankkort med bilde.

Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen.

Senere forhøyelse av bud gis skriftlig. Dette gjøres ved e-post til: kjaer@dal.no.

INNBETALING AV KJØPESUMMEN

Kjøpesummen og alle omkostningene skal innbetales til advokat Ola Kjær sin eiendomsmeglingskonto 9046 12 57878 og merkes sak 197160033 . Kjøpesummen skal betales innen 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for stadfestelse av rettighetshaverne og Oslo byfogdembete. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke

Informasjon om eiendommen

før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen løper det rente på 6 % i mellomliggende tidsrom.

VISNINGER

Etter annonsering.

PROVISJON

Godtgjørelsen til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen.

MEGLER OG MEDHJELPER

Advokat Ola Kjær
Telefon 23 30 86 00/95 15 19 57
Telefaks 23 30 86 01
E-post: kjaer@dalan.no

SALGSOPPGAVEN

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler/medhjelper på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger i salgsoppgaven.

VEDLEGG

1. Plantegning over leiligheten
2. Verdi- og lånetakst av arkitekt/ingeniør Jørn Wold-Pedersen av 6.08.2018
3. Boligopplysninger

4. Nabolagsprofil

5. Grunnboksinformasjon for eiendommen
6. Vedtekter for sameiet Skogen boligsameie
7. Husordensregler for Skogen boligsameie
8. Energiattest
9. Reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2401 og KDP-17 § 3.4, § 5 og § 7
10. Ferdigattest
11. Arealbekreftelse for sameiets gnr. 33, bnr. 1801
12. Likningsverdier for inntektsåret 2016
13. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg
14. Budskjema.

Følgende dokumenter kan fås ved henvendelse til megler:

1. Innkalling til ordinært årsmøte 15.03.2018 i Skogen boligsameiet
2. Protokoll fra årsmøte 15.03.2018 i Skogen boligsameie
3. Innkalling til ordinært sameiermøte i Skogen boligsameie 16.03.2017
4. Protokoll fra sameiermøte 16.03.2017 i Skogen boligsameie.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):
KR. 4 600 000

LÅNEVERDI:
KR. 3 950 000

Boligblokk:
Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
72 m ²	67 m ²
18 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 08 08 2018 Oppdrag nr: 2018076
Dato befaring: 29 05 2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

JWP arkitekter
Førsteveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60
Organisasjonsnr: 981 400 763

Sertifisert takstmann:

Arkitekt/ingeniør Jørn Wold-Pedersen
Telefon: 920 40 260
E-post: arkwold@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Amulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Takstmannens rolle

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

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Offentlige arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

De opplysninger som ligger til grunn i taksten er basert på offentlig tilgjengelig informasjon og fra forretningsfører/årsberetning.

Forhold rundt eventuelle påkostninger/oppussinger som er utført av eier er det usikkerhet rundt.

Arbeider som er utført i regi av sameiet er således sameiets ansvar.

Leiligheten var bebodd ved befaringen. Fellesarealer/boder er kun besiktiget etter anvisning

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	3 950 000

Markedsvurdering

Kurant bolig i veldrevet boligsameie med marka i nærmiljøet. Flott utsikt og normalt gode solforhold.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befangningstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Advokat Ola Kjær v/Dalan Advokatfirma DA
Takstmann: Jørn Wold-Pedersen
Befaring/tilstede: Befaringsdato: 29.05.2018.
- Advokat Ola Kjær v/Dalan Advokatfirma DA. Rekvirent
- Sergej Demidov jr. Representert ved eier.
- Jørn Wold-Pedersen. Sertifisert takstmann MNTF. Tlf 92040260

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet: Eiendommen/sameiet ligger i et populært og meget barnevennlig boligområde på Voksen Skog ved kanten av Nordmarka. Voksen Skog ligger på Holmenkollens solside, høyt og fritt med marka som nærmeste nabo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt andre fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, hesteridning og treningssenter. Likeledes skiløype i tomtegrense med ulike løypealternativ i Nordmarka, og i Bærumsmarka. Gangavstand til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Likeledes Bogstad golfklubb ligger i flotte omgivelser.
Dagligvareforretning i nærbutikken Kiwi på Bogstad, åpent hele 7 dager i uken. Handlesenter på Røa med en rekke tilbud og fasiliteter. Nærmeste stopp for offentlig kommunikasjon er Voksen Skog og Skogen T-banestasjon, begge i en avstand på ca. 300 meter. Skogen boligsameie ligger på vestsiden av Voksenkollen. Flott utsikt med Oslofjorden i syd, Bærum i sydvest, Bogstadvannet og Bærumsmarka i vest og Sørkedalen i nordvest.
Fellesarealer/tomteareal er opparbeidet med asfaltert gang og kjøreadkomst. Noe beplantning og for øvrig naturtomt. Utebelysning. Bilfritt indre område. Parkering i garasjeanlegg med aut. kjøreport. Bra med sol på terrasse/balkong.

Bebyggelsen: Terrassert bebyggelse med 201 boligseksjoner.

Standard: Bolig med innvendig god standard. Innglasset balkong/vinterhage, samt nyere kjøkken og bad. Påregnelig brukerslitasje. Ingen dokumentasjon fremlagt vedr. moderniserings- og oppussingsarbeider. Ingen opplysninger om vinterhage er fasadeendring og søknadspliktig

Regulering: Reguleringsplan - S-2401 av 10.07.1979. reg.plan med reguleringsbestemmelser for utbygningsområdet Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene. Kommuneplan 2015 fra 23.09.2015. Ny Kommuneplan: Byrådet sendte 28. juni 2018 sitt forslag til ny kommuneplan til bystyret: Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Visjon, mål og strategier mot 2040

Andre forhold: Rekvirent plikter å lese gjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feilopplysninger/mangler før taksten tas i bruk.
Finnes feil/mangler må takstmann kontaktes for korreksjon av data.
Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og bebodd.
Konstruksjoner, utstyr og innredninger er hovedsakelig fra byggeår og iht. dagjeldende forskriftskrav og byggeskikk.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 33 Bnr: 1801 Seksjon: 29
Eiet/festet: Eiet
Areal: 36 703 m² Arealkilde: Ideell andel av fellesareal
Eierbrøk seksjon: Eierbrøk: 66/26915
Sameiets navn: Skogen Boligsameie
Organisasjonsnr.: 975485579
Forretningsfører: USBL - Tel. 08725
Hjemmelshaver: Sergej Demidov
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukslåt /ferdiglåt					
Reguleringsplaner					
Situasjonskart					
Vedtekter					
Arsregnskap					
Energiattest					
Forretningsfører					
Rekvirent					
Teknisk etat					

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fellespolise i Tryg Forsikring. Avtalenr: 6610222. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggear: 1983 Kilde: Jfr. infobanken
Anvendelse: Benyttes til eget bruk.
Boligens inngang er fra inngangsplanet

Kommentar

Standard: Normal god standard.
Vedlikehold: Leiligheten vurderes å ha normalt godt vedlikehold. Sameiet vurderes som veldrevet. Sameiet har vedlikeholdsplan for fellesarealer/felleskonstruksjoner. Se årsberetning

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Totalt	Bruksareal BRA m ²		Kommentar
			Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1 etasje/inngangsplan	80	72	67	5	Felles trappegang og adkomst fra inngangsplan. Vindfang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue og innglasset vinterhage. Utgang til balkong fra stue. Balkong på ca. 9,5 m ² . (Vinterhage ikke medregnet i P-rom) + Utv. Bod på ca. 4,0 m ² m/adkomst fra inngangsplan + Garasje i fellesanlegg
Sum bygning	80	72	67	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje/inngangsplan	Vindfang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	Vinterhage, bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk

Drenering

Drenering ikke dokumentert. Antas være fra byggear.

Direkte fundamentering

Fundamenterert på fjell. Ingen spesielle forhold registrert på synlige flater i fellesarealer. Påregnelig elde, svekkelse og slitasje.

Frittstående dekker

Støpte betongdekker i etasjeskillere.

Yttervegger

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Amulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Plasstøpt betong i yttervegger/brannskiller. Øvrige yttervegger i betong/isolert bindingsverk med utv. panel
Påregnelig elde og slitasje. Panel malt i 2017.

Takkonstruksjoner

Flatt tak konstruksjon. Antas støpt betong med oppforet/isolert/luftet og tekket med papp.
Renner og nedløp i malt stål. Tak kun besiktiget fra gateplan.

Vinduer

Isolerglassvinduer i malte trerammer. Vinduer antas være fra byggeår. Stål sålebank. Påregnelig elde og slitasje. Vinterhage med aluminiumsprofiler og isolerglass av nyere dato.

Ytterdører og porter

Finert gangdør, type B-30/35dB m/sikkerhetslås. Glassfelt i balkongdør.

Overflater på innvendige gulv

Gjennomgående laminatgulv og fliser.. Fliser på badet. Nyere overflater. Påregnelig brukerslitasje

Overflater på innvendige vegger

Tapeter og malte flater. Fliser på bad. Dører med glassfelt. Nyere overflater. Påregnelig brukerslitasje.

Overflater på innvendig himling

Innvendig himling med malte flater og panel. Gesims med downlightsbelysning. Nyere overflater. Påregnelig brukerslitasje.

Trapper og ramper

Fellesareal. Prefab. betongtrapper i fellesgang. Vinyl i felles trappegang/inngangsplan.

Balkonger, terrasser ol.

Støpt dekke på balkong med fliser. Rekkverk i treverk/panel. Terrassemarkise.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Murt skorstein. Pipe med beslag.

Annet fast inventar

Moderne kjøkken med malte glatte fronter, intergret oppvaskmaskin, innbygget komfyr, laminat benkeplate m/Miele koketopp og børstet stålhette med kullfilteravtrekk, Fliser over benk.
Kjøkken modernisert i senere år.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Hovedopplegg antas være fra byggeår. Noe fornying ifm. oppussing av badet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Moderne og påkostet badetrom m/"Spa-dusj"/durjkabinett med flere dusjhoder, veggfestet toalett, servant i benkeskap, opplegg for vaskemaskin, el. avtrekk og gulvvarme. Badetrom er modernisert av eier i senere år. Det foreligger ingen dokumentasjon gjeldene modernisering av badetrom.

Varme, generelt

Varme fra el. panelovner og gulvvarme i flislagte gulv.

Brannslukking, generelt

Pulverapparat og røykvarslere

Luftbehandling, generelt

El. avtrekk fra bad. Kullfilter som kjøkkenavtrekk. For øvrig naturlig ventilasjon.

Elkraft, generelt

Sikringskap ikke tilgjengelig. Antas skrusikringer fra byggeår. Oppgraderinger ved modremiseringsarbeider.
El. anlegg ligger utenfor bygningstakstmannens ansvarsområde.

Annet

Dørtelefon.

Opplegg for kabel-Tv.

Vaktmester i sameiet.

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Amulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Boligblokk

Bygningsdata	
Byggear	1983

Kommentar	
Standard:	Fellessanlegg

Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Garasjekjeller	18	18		18	Estimert areal for p-plass
Sum bygning:	18	18	0	18	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasjekjeller		

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs	
Bearbeidet terreng, generelt	
Opparbeidet bakhage med plenarealer. Gjerde i grense. Liten forhage mot fortau/gate. Gateparkering	

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Beregninger

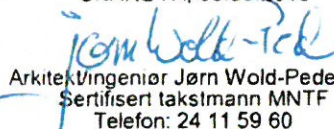
Arlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 729)	Kr.	32 748
Vedlikeholdskostnader/internt (pr. mnd. Kr. 100)	Kr.	1 200
Sum årlige kostnader	Kr.	33 948

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 340 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	2 040 000
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	270 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 310 000

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for ratomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.	
Tomteverdi:	Kr. 2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr. 4 610 000

SNARØYA, 08.08.2018


Arkitekt/ingeniør Jørn Wold-Pedersen
Sertifisert takstmann MNTF
Telefon: 24 11 59 60

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Julia Siebert

Dato utkjørt: 18.09.18 Side 1 av 3

Skogen Boligsameie	Vår ref.: 342/29	Fødselsdato eier: 25.02.1961
ARNULF ØVERLANDS VEI 260	Type: Boligsameie	
0763 OSLO	Eiere: Sergej Demidov	
Organisasjonsnr: 983 984 487	Andelsnr:	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	5 010	
Fellesutgifter:	Renter IN 2	9
	Felleskostnader	3 89
	Kabel TV/bredbånd Get	35
	Avdrag IN 2	25
	Renter IN	15
	Avdrag IN	24

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	83 592	Gjeld siste årsoppg.	89 551
Klient ajourf. lån:	11 150 200	Klient gj. s. årsoppg.:	12 220 394

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123677593, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.09.2018: 3.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 18.09.2018: 7 711 840

Andel av saldo: 51 757

(siste termin 30.03.2032)

Lånenummer: 50838198330, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.09.2018: 3.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 18.09.2018: 3 438 359

Andel av saldo: 31 835

(siste termin 31.03.2027)

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-avtale)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jakob Are Vikse

Adresse: Arnulf Øverlands vei 230

Postnr/-sted: 0763 OSLO

Telefon: Mob.: 22921538

E-post: jakob@skogen.info

Webside: www.skogen.info

5: Restanse fellesutgifter pr. 18.09.2018

Utestående saldo:	64 977		
Fellesutgifter:	64 977	Restanse:	64 977
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

VED SPM OM UTESTÅENDE SALDO: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2017

		Gjeld:	89 551	Andre inntekter:	78
Annen formue:	31 274	Utgifter:	3 296		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 33/1801 - seksjon:29

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Julia Siebert

Dato utkjørt: 18.09.18 Side 2 av 3

Skogen Boligsameie	Vår ref.: 342/29	Fødselsdato eier: 25.02.1961
ARNULF ØVERLANDS VEI 260	Type: Boligsameie	
0763 OSLO	Eiere: Sergej Demidov	
Organisasjonsnr: 983 984 487	Andelsnr:	

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP820560

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering

Systemlås: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

På årsmøte 15.03. ble det vedtatt å øke felleskostnadene fra mai 2018 og gjøre ekstraordinære innbetalinger for å dekke kostnader infrastruktur til elbillading. Det vil komme en faktura i juni og en i september.

Større vedlikeholdsprosjekter:

Skogen boligsameies garasjeanlegg gjennomgikk en omfattende rehabilitering som ble ferdigstilt i 2012. Det ble i forbindelse med rehabiliteringen installert katodisk beskyttelse i hele anlegget.

Lån:

Sameiet har tatt opp 2 lån. Det første ble tatt opp i 2006 i forbindelse med at sameiet kjøpte 2 festede tomter (5083.81.98330). Det andre lånet (1212.36.77593) ble tatt opp i forbindelse med garasjerehabiliteringen i 2012. En del seksjonseiere har valgt å nedbetale sin andel av ett eller begge disse lånene. Sameiet har etablert IN-ordning som gir mulighet til å løse inn lånene i sin helhet.

Garasjeanlegg

Hver seksjon disponerer en parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. I tillegg finnes det noen plasser som leies ut. Sameiet har også etablert noen elbil-ladeplasser. Den som har behov kan søke styret om å bytte sin plass til en elbil-plass. Kostnaden ved bruk av elbil-plass belastes den enkelte sameier for benyttet strøm med tillegg av en årlig avgift som dekker nedskrivninger av anlegget.

Parkering for gjester

Sameiet har egen gjesteparkering med god kapasitet.

E-post

Styret kommuniserer med sameierne ved hjelp av e-post. De som ikke disponerer e-post og har varslet styret om dette, får informasjon på papir.

For informasjon om økonomi/fellesutgifter, se www.skogen.info/Fellesutgifter/Fellesutgifter.php.

Skogen boligsameie består av følgende tre eiendommer:

Gnr. 33 bnr. 1801 - tomten som bebyggelsen ligger på.

Gnr. 33, bnr. 3053 eies i sin helhet av Skogen boligsameie og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester.

Gnr. 33, bnr. 2121 - en tilsluttet eiendom som sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier eier er oppført som hjemmelshaver av en ideell andel.

OBS! Det er svært viktig at eiendomsmegler er oppmerksom på at den ideelle andelen i tomten gnr. 33, bnr. 2121 overskjøtes til kjøper samtidig med at seksjoner (fra gnr. 33 bnr. 1801) skifter eier. Se grunnbok for mer informasjon.

"Ved salg av seksjon plikter selgeren å melde fra til Skogen boligsameie ved regnskapsfører. Selger skal gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter og husordensregler."

USBL skal ha informasjon om seksjonens nr. og adresse, kjøperens navn, telefonnummer, e-postadresse og selgerens nye adresse

Vaktmester:

Alt i Vaktmestertjenester AS

TV OG INTERNETT:

Sameiet har kollektive avtaler med GET (www.get.no). For mer informasjon se:

- www.skogen.info/KabelTV/KabelTV.php

Felleskostnadene økes til kr 3500,- per seksjon fra 01.07.2016. Av dette er kr 359,- betaling for kabel-TV og bredbånd. Det er også vedtatt en kapitalinnkalling på kr 5000,- per seksjon med forfall 20.09.2016. Oversikt over planlagt vedlikehold i sameiet i 2016 fremkommer av innkalling til ordinært sameiermøte 2016 under sak 3.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Julia Siebert

Dato utkjørt: 18.09.18 Side 3 av 3

Skogen Boligsameie	Vår ref.:	342/29	Fødselsdato eier:	25.02.1961
ARNULF ØVERLANDS VEI 260	Type:	Boligsameie		
0763 OSLO	Eiere:	Sergej Demidov		
Organisasjonsnr: 983 984 487	Andelsnr:			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

For informasjon om økonomi/fellesutgifter, se www.skogen.info/Fellesutgifter/Fellesutgifter.php.

Skogen boligsameie består av følgende tre eiendommer:

Gnr. 33 bnr. 1801 - tomten som bebyggelsen ligger på.

Gnr. 33, bnr. 3053 eies i sin helhet av Skogen boligsameie og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester.

Gnr. 33, bnr. 2121 - en tilsluttet eiendom som sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier eier er oppført som hjemmelshaver av en ideell andel.

OBS! Det er svært viktig at eiendomsmegler er oppmerksom på at den ideelle andelen i tomten gnr. 33, bnr. 2121 overskjøtes til kjøper samtidig med at seksjoner (fra gnr. 33 bnr. 1801) skifter eier.

Tomten med bnr. 2121 ligger delvis innenfor markagrensen. Egenerklæring om konsesjonsfrihet kan benyttes på denne eiendommen. Det er punkt 8 i erklæringen som skal benyttes.

Pliker ved eierskifte er beskrevet i sameiets vedtekter:

"Ved salg av seksjon plikter selgeren å melde fra til Skogen boligsameie ved regnskapsfører. Selger skal gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter og husordensregler."

USBL skal ha informasjon om seksjonens nr. og adresse, kjøperens navn, telefonnummer, e-postadresse og selgerens nye adresse

OMRÅDE:

På naboeiendommen Jerpefaret 33/35 er det oppført 4 tomannsboliger.

Saksinnsyn finnes her:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=jerpefaret+33>

TV OG INTERNETT: Get, se www.get.no

NABOLAGSPROFIL

ARNULF ØVERLANDS VEI
81,
0763 OSLO



Skogen

Vurdert av 15 lokalkjente



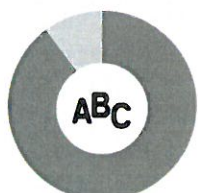
Opplevd trygghet: 9,4/10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,4/10

★ Godt vennskap ★



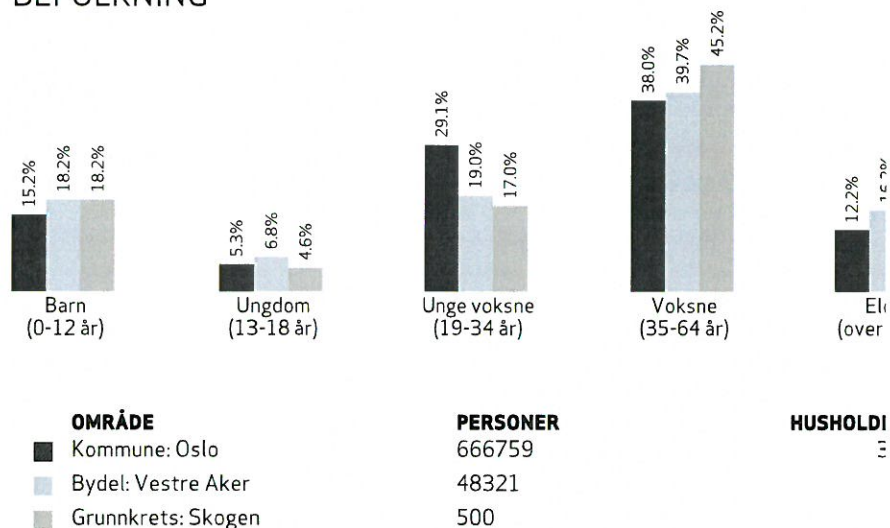
Kvalitet på skolene: 8,7/10

★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN
GRINDBAKKEN SKOLE	1-7 KL	21 KL	459
BOGSTAD SKOLE	1-7 KL	-	400
HØVSETER SKOLE	8-10 KL	20 KL	566
MIDTSTUEN SKOLE	8-10 KL	18 KL	540
RIS UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	15 KL	425
PERSBRÅTEN VIDEREGÅENDE SKOLE	-	25 KL	650
ULLERN VIDEREGÅENDE SKOLE	-	20 KL	530
GRINDBAKKEN BARNEHAGE	0-5 ÅR	4 AVD	54
LIABAKKEN BARNEHAGE	1-6 ÅR	4 AVD	54
TURI SLETNERS BARNEHAVE	1-6 ÅR	2 AVD	29

BEFOLKNING



TRANSPORT

Oslo Gardermoen	58.1 km
Oslo S	14.7 km
Skøyen j.b.st.	8 km
Skogen T-banestasjon	0.4 km
Grindbakken	0.5 km

SPORT

Bogstad Golfbane	2.2 km
Voksen flerbrukshall	2.9 km
Hovseter Velvære	3.6 km
EVO Røa	3.6 km

VARER/TJENESTER

Røa Senter	3.
Vinderen Sentrum	3.
Røa Postkontor	3.
Matkroken Besserud	3.
Vitusapotek Røa	3.
Apotek 1 Røa	3.
Røa Vinmonopol	3.
Vinderen Vinmonopol	6.
Kiwi Bogstad	2.
Rema 1000 Arnebråtveien	2.
Shell/7-Eleven Gressbanen	4.
Narvesen Kiosken	4.
Circle K Bogstad	2.
Esso Røa	3.

SPESIELT ANBEFALT FOR

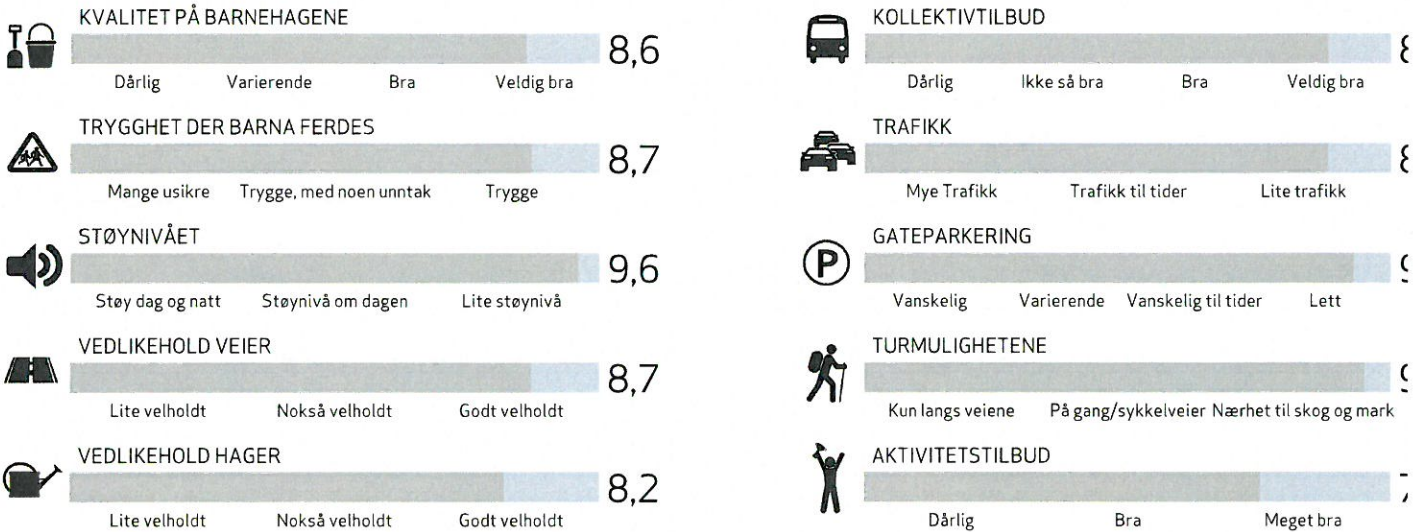


Familier med barn
Etablerere
Godt voksne
Husdyreiere
Eldre

Holmenkollen er et boligstrøk i bydel Vestre Aker i Oslo. Kollens høyeste punkt ligger 371 meter over havet. Holmenkollen, og da spesielt Holmenkollbakken, er en av Norges mest kjente turistattraksjoner med over 1 million besøkende hvert år. Boligbyggingen i Holmenkollen tok til for alvor i forbindelse med anleggelsen av Holmenkollbanen rundt år 1900. Tomter langs med banen ble solgt for å sørge for et jevnt kundegrunnlag, utover trafikken av ski- og turgåere. Den fine utsikten og korte avstanden til Marka gjorde at strøket ble svært attraktivt, og området er i dag preget av villabebyggelse.

SKOGEN

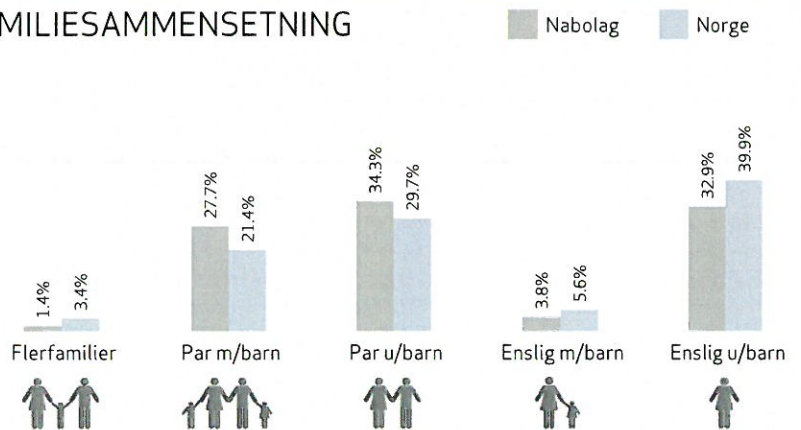
★ Vurdert av 15 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

- 38% er gift
- 33% er barnefamilier
- 71% har høyskoleutdanning
- 38% har inntekt over 500.000
- 93% eier sin egen bolig
- 15% eier hytte
- 100% av boligene er eldre enn 20 år
- 90% bor i enebolig eller rekkehus

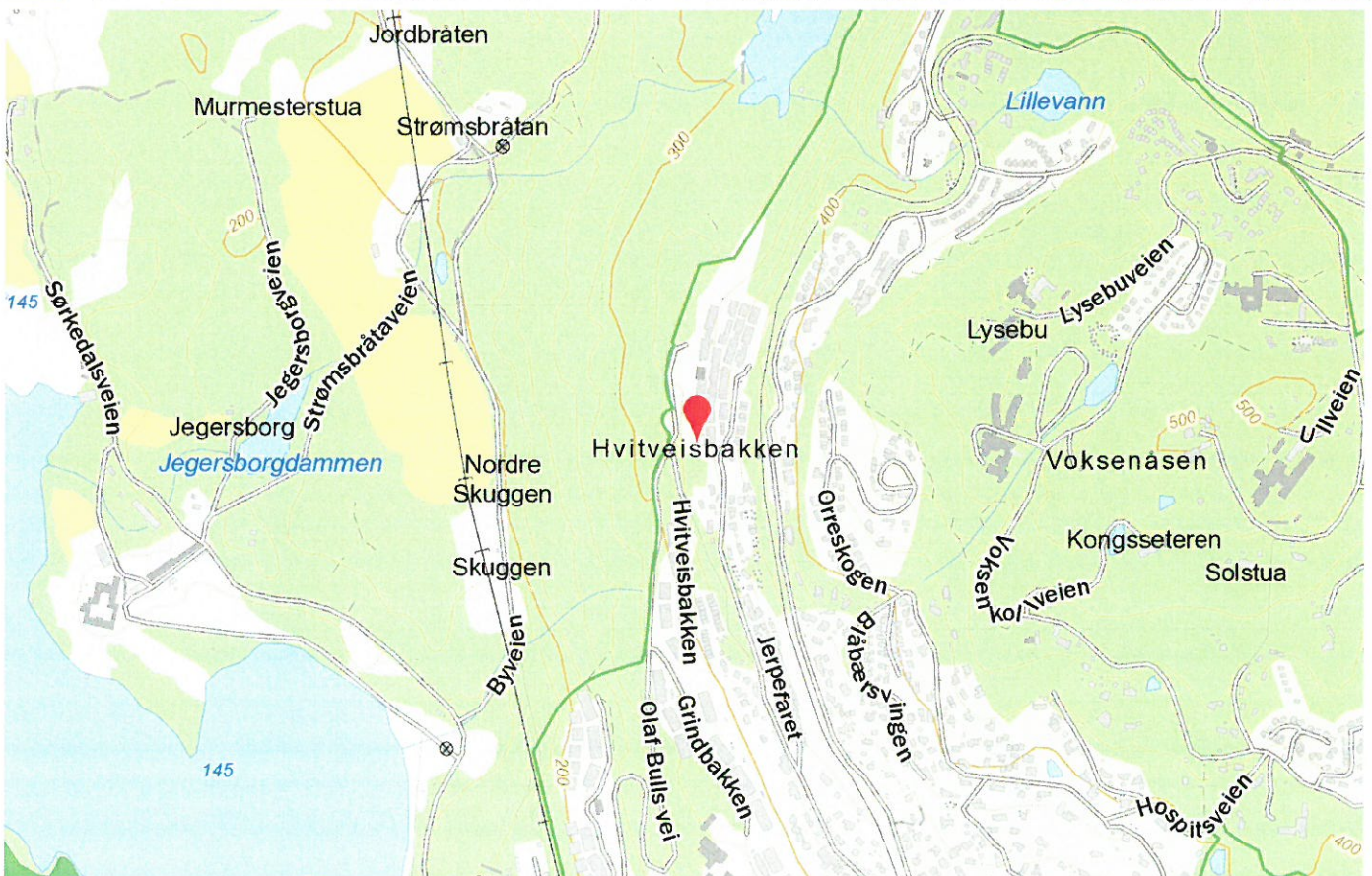
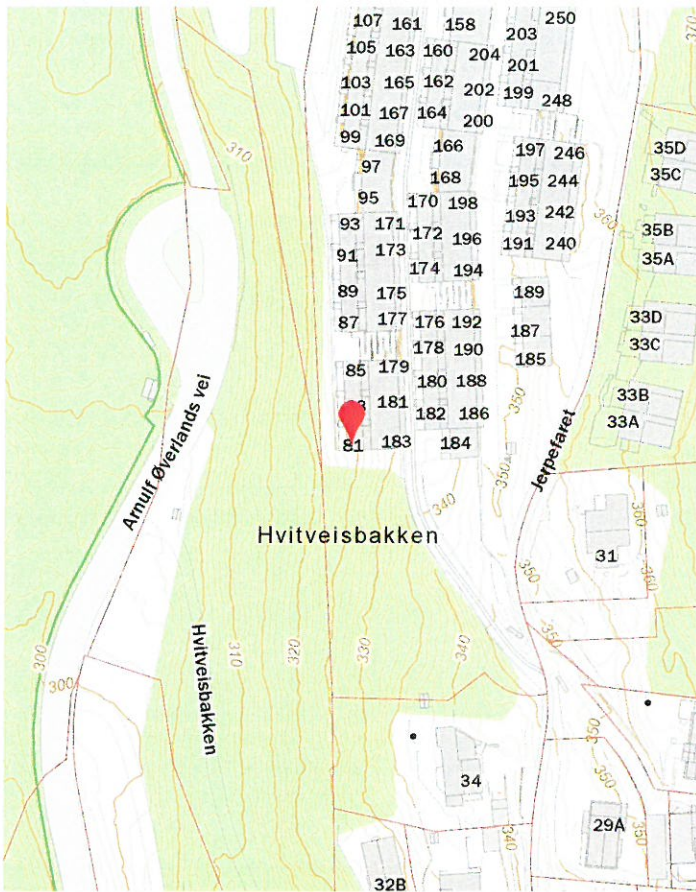
FAMILIESAMMENSETNING



LIVSSTIL

(Skogen grunnkrets)

- | | |
|-------------------|--|
| Aktiviteter: | Kultur, skisport, golf |
| Interesser: | Næringsliv, økonomi, finans, internasjonal politikk, kultur, klassisk musikk, IT, moter |
| Radio & TV-vaner: | Næringsliv, økonomi, utenriksnyheter, romantiske filmer, kulturprogrammer, Vintersport |
| Lesevaner: | Finansaviser/blader på papir og nett, Moteblader |
| Forbruk: | Interiør, moter, sportsutstyr, litteratur, kultur, sportsaktiviteter reiser, humanitære formål |
| Ferievaner: | Alpinferie, hytteferie, aktive ferier, storbyferie |
| Bilmerker: | Volkswagen, Toyota, Volvo, Bmw, Audi |



Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 33 Bnr: 1801 Snr: 29

Data uthentet: 26.09.2018 kl. 13:17
Oppdatert per: 26.09.2018 kl. 13:17

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1196348-1/200
21.12.2015
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4.200.000
Demidov Sergej
F.NR: 250261*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2017/843704-1/200
04.08.2017 21:00
** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2015/1196348-1/200
GJELDER: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 17-089312TVA-OBYF/1

2018/663244-1/200
18.04.2018 21:00
** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2015/1196348-1/200
GJELDER: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 18-030551TVA-OBYF/1

2018/995234-1/200
06.07.2018 21:00
** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2015/1196348-1/200
GJELDER: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
TINGRETT: Oslo Byfogdembete
SAKSNUMMER: 18-066232TVA-OBYF/1

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Pengeheftelser

1983/2137-113/105
21.01.1983
ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:33 BNR:1801 SNR:29 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/473949-1/200
29.05.2015
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 4.000.000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920426530

2015/473952-1/200
29.05.2015
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3.500.000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920426530

2016/1136403-1/200
07.12.2016
UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 07.12.2016, Kl. 13:15
BELØP: NOK 120.178
SAKSØKER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA
ORG.NR: 953556472
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/1139199-1/200
08.12.2016

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 07.12.2016, Kl. 14:02
BELØP: NOK 161.114
SAKSØKER: SPAREBANK 1 KREDITTKORT AS
ORG.NR: 975966453
PROSESSFULLMEKTIG: GOTHIA AS
ORG.NR: 957294227
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/86445-1/200
30.01.2017

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 27.01.2017, Kl. 14:05
BELØP: NOK 38.850
SAKSØKER: EUROCARD FILIAL AV EUROCARD AB
ORG.NR: 995638878
PROSESSFULLMEKTIG: SALVO AS
ORG.NR: 943866260
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/86502-1/200
30.01.2017

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 27.01.2017, Kl. 14:40
BELØP: NOK 127.054
SAKSØKER: EUROCARD FILIAL AV EUROCARD AB
ORG.NR: 995638878
PROSESSFULLMEKTIG: SALVO AS
ORG.NR: 943866260
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/155706-1/200
20.02.2017

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.02.2017, Kl. 13:19
BELØP: NOK 436.154
SAKSØKER: Nordax Nordic 2 Ab
LØPENR: 10091496
PROSESSFULLMEKTIG: FINANS2 AS
ORG.NR: 915440541
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/586508-1/200
02.06.2017 15:12

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 02.06.2017, Kl. 15:10
BELØP: NOK 44.473
SAKSØKER: KOMPLETT BANK ASA
ORG.NR: 998997801
PROSESSFULLMEKTIG: ALEKTUM AS
ORG.NR: 950520140
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/596158-1/200
07.06.2017 11:05

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 07.06.2017, Kl. 10:30
BELØP: NOK 4.007
SAKSØKER: TELIA NORGE AS
ORG.NR: 981929055

	PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA ORG.NR: 953556472 SAKSØKT: Demidov Sergej F.NR: 250261***** ELEKTRONISK INNSENDT
2018/298086-1/200 08.01.2018 12:16	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 08.01.2018, Kl. 12:06 BELØP: NOK 86.923 SAKSØKER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984851006 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA ORG.NR: 953556472 SAKSØKT: Demidov Sergej F.NR: 250261***** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2018/311785-1/200 11.01.2018 08:55	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 11.01.2018, Kl. 08:55 BELØP: NOK 43.644 SAKSØKER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984851006 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA ORG.NR: 953556472 SAKSØKT: Demidov Sergej F.NR: 250261***** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2018/455260-1/200 20.02.2018 08:38	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 20.02.2018, Kl. 08:30 BELØP: NOK 136.433 SAKSØKER: SPAREBANK 1 FINANS ØSTLANDET AS ORG.NR: 975963748 PROSESSFULLMEKTIG: Conecto AS ORG.NR: 952226010 SAKSØKT: Demidov Sergej F.NR: 250261***** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2018/690631-1/200 25.04.2018 08:29	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 25.04.2018, Kl. 08:30 BELØP: NOK 80.795 SAKSØKER: ANDORSRUD HOLDING AS ORG.NR: 989258591 PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMA KILDEBO AS ORG.NR: 999632696 SAKSØKT: Demidov Sergej F.NR: 250261***** ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1017714-1/200 12.07.2018 09:18	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 12.07.2018, Kl. 09:16 BELØP: NOK 16.472 SAKSØKER: AXACTOR CAPITAL AS ORG.NR: 917983747 PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS ORG.NR: 911831392 SAKSØKT: Demidov Sergej F.NR: 250261***** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1019816-1/200 12.07.2018 12:20	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 12.07.2018, Kl. 12:15 BELØP: NOK 43.472 SAKSØKER: AXACTOR CAPITAL AS

ORG.NR: 917983747
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911831392
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1060349-1/200
24.07.2018 11:14

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 24.07.2018, Kl. 11:10
BELØP: NOK 15.085
SAKSØKER: HAFSLUND STRØM AS
ORG.NR: 982584027
PROSESSFULLMEKTIG: SOLVENCIA AS
ORG.NR: 915073220
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1167278-1/200
21.08.2018 15:15

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 21.08.2018, Kl. 15:05
BELØP: NOK 11.286
SAKSØKER: SVEA FINANS NUF
ORG.NR: 986346422
PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980121798
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1167297-1/200
21.08.2018 15:19

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 21.08.2018, Kl. 15:16
BELØP: NOK 5.176
SAKSØKER: TRYG FORSIKRING
ORG.NR: 989563521
PROSESSFULLMEKTIG: LINDORFF AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Demidov Sergej
F.NR: 250261*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1981/11625-1/105
08.05.1981

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/9765-1/105
13.04.1982

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:33 BNR:1801
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/18912-1/105
12.07.1982

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:33 BNR:1801
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/18913-1/105
12.07.1982

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:33 BNR:1801

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1983/2137-112/105
21.01.1983

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 29

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 90/26889

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 201 SEKSJONER.SENERE RESEKSJONERING
AV 1 SEKSJON SÅ NÅ TOTALT 202 SEKSJONER

2011/342977-1/200
05.05.2011

RESEK/SAMMENSLÅING

SAMMENSLÅING AV:

SNR: 39

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 90/26889

SNR: 42

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 90/26889

SAMMENSLÅTT TIL:

SNR: 39

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 180/26889

2011/342977-3/200
05.05.2011

RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL

ENDRING AV FORMÅL/BRØK:

SNR: 29

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 90/26915

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Vedtekter

for

Skogen boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og sist endret på ordinært årsmøte 15.03.2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogen boligsameie. Sameiet ble stiftet 21.06.1983 og har organisasjonsnummer er 983 984 487.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 202 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1801 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser, herunder forvalte gnr. 33 bnr. 1801, 2121 og 3053.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Overfor sameiet er selger og kjøper solidarisk ansvarlig for beløpet.

(3) Selger/utleier plikter å gjøre eventuell kjøper/leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

3-2 Endringer av bruksenheten og fellesareal

(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Ingen seksjon kan utvides, forandres utvendig eller males i annen farge uten etter tillatelse fra årsmøtet i den enkelte sak. Utvidelse av seksjoner på baksiden mot fjell kan godkjennes av styret i henhold til styrets til enhver tids gjeldende retningslinjer. Dette gjelder også utskifting til annen type ytterdører og vinduer.

3-3 Ordensregler

(1) Sameiet skal ha husordensregler. Årsmøtet kan fastsette og endre vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier og andre beboere er forpliktet til å overholde disse.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det vises for øvrig til egne bestemmelser om dyrehold i sameiets husordensregler.

4. Parkering

4-1 Sameiets garasjeanlegg

(1) Til hver av seksjonene er det tilknyttet rett til én parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Garasjeanlegget eies av seksjonseierne i fellesskap. Eventuell deling av seksjonen gir ikke rett til nok en garasje plass.

(2) Styret kan pålegge en sameier å flytte fra en parkeringsplass til en annen når dette er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av garasjeanlegget.

4-2 Utendørs parkeringsplasser

Sameiet disponerer i tillegg to parkeringsplasser nedenfor garasjeanlegget. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av samtlige seksjonseiere i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeanlegget og utendørs parkeringsplasser.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel ventilasjonsvifte og brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) overflatebehandling av balkonggulv, rekkverk på balkong og stenderverk for tak over balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Ytre vedlikehold er sameiets ansvar, men årsmøtet kan vedta at nærmere angitte vedlikeholdsoppgaver, herunder beising, skal pålegges den enkelte seksjonseier.

(8) I de seksjoner det oppdages avvik fra brannforskriftene ved kontroll, blir disse utbedret på stedet og fakturert seksjonseier.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold eller nødvendig reparasjon/utskifting av egne ytterdører, vinduer, overflate på balkonggulv, rekkverk på balkong og stenderverk for tak over balkong, som denne etter bestemmelsene over skal utføre selv, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

(12) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal etter det vedtatte budsjett fordeles på seksjonene med 1/202 hver. For sammenslåtte seksjoner skal nevneren være 202 og telleren tilsvare antall seksjoner før disse ble slått sammen.

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

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (2).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten

omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Sameiet har tinglyst særskilt ytterligere panterett for hver seksjon: "Sameiet forbeholdes panterett for kr 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten kommer i tillegg til legalpanteretten i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 § 25. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler".

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og mellom tre til sju styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

(2) Styrets funksjonstid er ett år og utløper 21 dager etter det ordinære sårsmøtet hvor det velges nytt styre.

(3) Dersom det er flere kandidater enn tillitsverv, anses de valgt som har fått flest stemmer, og som samtidig får oppslutning fra minst halvparten av dem som avgir stemme. Dersom ikke alle verv derved blir besatt, holdes ny avstemning om de resterende vervene, og de som får flest stemmer anses valgt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for inneværende styreperiode.

8-2 Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen skal fremme forslag på medlemmer til styret, valgkomité og eventuelle andre oppnevnte komiteer. I sine forslag skal valgkomiteen tilstrebe lik kjønnsfordeling.

8-3 Styremøter

(1) Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig, eller når minst to styremedlemmer ber om det, dog minst to ganger i året.

(2) Styrets leder innkaller til styremøtene med angivelse av tid og sted, samt hvilke saker som skal behandles.

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

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Seksjonseierne har rett til å gjøre seg kjent med styreprotokollen og andre dokumenter vedrørende driften av sameiet.

8-4 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret ansetter og avskjediger vaktmester, regnskapsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret kan i stedet for å ansette vaktmester og regnskapsfører kjøpe inn slike tjenester.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Fristen skal varsles senest innen tre uker før fristens utløp.

10-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 21 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. For øvrig gjelder reglene for ordinært årsmøte.

10-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkalling til årsmøte kan skje per e-post til seksjonseiere som uttrykkelig har godtatt dette.

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

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

10-5 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- godkjenning av innkallingen og fullmakter
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret som en del av budsjettet
- behandle budsjett for inneværende år
- velge styremedlemmer

10-6 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten anses å gjelde første årsmøte etter at fullmakten er signert, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. En fullmektig kan kun representere én sameier i tillegg til sin egen stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-8 Stemmegivning og beregning av flertall

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning med mindre annet fremgår av sameiets vedtekter.

(2) For hver enkelt sak kan årsmøtet vedta at det skal holdes skriftlig avstemning.

10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- a) nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Forslag der kostnadene utgjør mer enn 10 % av fjorårets totalbudsjett, anses alltid som vesentlige.
- b) fullmakt til styret til å ta opp lån for sameiet, og garantier og annen sikkerhet som sameiet skal stille må fremgå av vedtaket
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, utleie/bortfeste eller leie/feste av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler Skogen boligsameie

Vedtatt oppdatert i nåværende form, på ordinært sameiermøte 2017

Regel 1 Generelt

Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til boligene. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Vaktmester eller engasjert vaktpersonale har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør først søkes løst mellom partene. Henvendelser til styret om husordenssaker bør skje skriftlig.

Regel 2 Bomiljø

Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor sine boliger. Boligene og fellesområder må ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Organisert ballspill henvises til ballplassen. Beboerne skal gjøres ansvarlige for skader og hærverk på bygninger og fellesanlegg som de selv, deres husstand eller gjester forårsaker. Fra kl. 23 til kl. 6 må beboerne vise særlig hensyn slik at ikke natteroen til naboen forstyrres. All slags fyring fra kl. 23 til kl. 7 er forbudt.

Regel 3 Trafikkmiljø

Det er forbudt å bruke motorkjøretøy på gangveiene med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Slik transport til/ fra femte, sjette, sjuende og åttende plan skal forgå via Jerpefaret/ Lillevannsveien, til/ fra første plan via Arnulf Øverlands vei.

Det er tillatt å stoppe på gangveiene inntil 30 minutter for av- og pålessing. Det skal sikres at andre kjøretøyer kan passere uten opphold. All parkering på gangveiene er forbudt i tidsrommet 23:00 til 07:00. Parkering er bare tillatt på de registrerte plassene i garasjehuset og på øvre og nedre parkeringsplass utenfor garasjen. Større kjøretøy som tar mer enn en plass, tilhengere og campingvogner kan ikke parkeres på øvre eller nedre parkeringsplass. Langtidsparkering er heller ikke tillatt verken på øvre eller nedre parkeringsplass.

Dersom et kjøretøy gjentatte ganger til tross for skriftlig advarsel fra styret parkeres i strid med disse parkeringsbestemmelsene, kan styret uten ytterligere varsel begjære kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko. Unntak fra parkeringsreglene kan søkes og innvilges av styret for opptil ett år av gangen.

All kjøring på gangveier og i garasjehus skal skje med stor aktsomhet. Det skal brukes lys på kjøretøyet og høyeste tillatte fart er 10 km/ t. Der barn oppholder seg, ligger hele ansvaret for sikker adferd hos motorføreren.

Det er ikke tillatt å skifte dekk eller vaske motorkjøretøy på gangveiene. Alt renhold og vedlikehold av biler på Skogenfeltet kan bare skje utenfor verkstedet på første plan.

Regel 4 Utemiljø

Beboerne oppfordres til å delta aktivt på dugnader og fellesarbeider i sonene (se regel 9).

Det er viktig å verne om trær, busker, prydplanter og plener. For å hindre uvedkommende i å ødelegge bygninger, heiser, uteanlegg og våre øvrige eiendeler, skal de som åpenbart ikke har noe med Skogenfeltet å gjøre vises bort.

Garasje- og heishuset skal holdes lukket og låst til enhver tid (unntatt garasjeporten som normalt står åpen i rushtiden mandag til fredag).

Regel 5 Renovasjon

Søppel hentes én gang i uken ved boligene og det tas normalt med én sekk/ tømmes én søppelkasse hver gang. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkomprimatoren/søppelcontainerne.

Sekker må ikke fylles mer enn at det er 20 cm. løftekant igjen på sekken. De må ikke fylles med flytende avfall, skarpe gjenstander, knust glass etc. som kan skade renovatørene. Aske, kattesand o.l. må pakkes inn spesielt før det legges i søppelkassen eller sekken. Større avfallsmengder som bygningsmaterialer, husgeråd, emballasje etc. må den enkelte fjerne selv, eventuelt betale særskilt for å få dette hentet. Juletrær plasseres etter anvisning fra styret.

Beboerne oppfordres til å kaste alt papir, papp og drikkekartonger i den utplasserte papircontaineren.

Bruk ellers de returordninger som eksisterer (f.eks. glass) for å redusere avfallsmengden i søppelkomprimatoren/søppelcontainerne.

Regel 6 Snørydding, feiing, teppebanking, trefelling, etc.

Alle som brøyter snø og feier foran egen bolig, plikter å rydde bort snø og grus. De som kaster snø fra egen altan på gangveien eller taket foran, plikter å rydde bort snøen igjen. Vær klar over at takene ikke er dimensjonert for å tåle mer enn 250 kg/m² slik at når snø kastes ned på taket, må den hives ut til sidene der bæreveggene er.

Feiing og teppebanking på altanene og foran boligene må skje slik at lyd- og støvplagene ikke er til sjanse for naboene. Grilling på altanen må skje hensynsfullt og uten fare for at brann kan oppstå. Grilling med trekull er ikke tillatt på altanene. Brann- og feiervesenet har forbudt å sende opp raketter fra altanen.

Trær kan kun felles etter godkjenning fra styret, og etter dialog med beboerne på det enkelte plan.

Regel 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr på Skogen, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang for hunder og katter på boligfeltet hele året. Lufting av dyr må ikke skje på barnas lekeplasser, grøntarealer eller i garasjen. Luftingen må foregå under kontroll slik at barn ikke skremmes eller dyret sjenerer andre spaserende. Alle ekskrementer fra kjæledyr innenfor boligfeltet må fjernes av eier/ passer. Den som bryter regel 7, kan bli nektet å holde dyr.

Regel 8 Vann- og avløpsrør

Alle boliger må holdes oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann ikke fryser til i rørene. I klosettene må det ikke kastes annet enn toalettpapir. Påse at vannlåsene alltid er fylt med vann.

Regel 9 Vedlikehold av uteområder

For å ta vare på fellesområdene ute er Skogen Boligsameies areal delt inn i ni soner. Innenfor hver sone velges det minst én soneansvarlig som har som oppgave å lede fellesarbeidet og søke om og forvalte de midler som styret stiller til rådighet. Midlene som det søkes om hver vår etter at budsjettet for grøntarealene er vedtatt, skal brukes til tiltak for et godt bomiljø i hver sone. Det kan være til beplanting, stell av uteanlegg, lekeapparater, hagemøbler, andre miljøtiltak, vedlikehold eller enkel bevertning ved dugnader. Sonemidler kan som hovedregel ikke benyttes til hageredskaper eller til å dekke reise- eller fraktutgifter. Soneansvarlig får utbetalt det bevilgede beløp før sesongen og skal levere regnskap tilbake til styret om høsten med nødvendige bilag for å dokumentere at pengene er brukt som forutsatt, og eventuelt betale tilbake ubenyttet beløp.

Forøvrig definerer sonene selv sine oppgaver etter behov. Soneledelse bør gå på omgang blant beboerne. Ved kontroversielle tiltak forutsettes det at et flertall blant dem som bor i sonene er for tiltaket. Mindretallet kan eventuelt klage til styret. Sonene følger de enkelte plan med heishuset som skille mellom nordre og søndre del. Sonenes betegnelse med tilhørende seksjoner er:

Sone	Seksjonsnummer	Plan	Antall seksjoner
1 nord	A174-A186	1	13
1 sør	A187-A201	1	15
5 nord	A122-A130 og B150-B160	5	20
5 sør	A132-A149 og B161-B173	5	31
6 nord	A067-A080 og B095-B108	6	28
6 sør	A081-A094 og B109-B121	6	27
7 nord	A012-A024 og C026-C049	7	37
7 sør	B062-B066 og C050-C061 og F202	7	18
8	B001-B011 og E025	8	12

I spesielle tilfeller kan styret endre soneinndelingen for kortere eller lengre tid i samråd med de berørte soner.

Vedlikehold av arealer utenom sonene (området rundt innkjørselen, på eller rundt nedre parkeringsplass og på eller rundt fotballbanen) gjøres på dugnader felles for hele sameiet. På disse dugnadene bør området langs Jerpefaret og opp til Skogen stasjon også ryddes.

Regel 10 Endring av husordensreglene

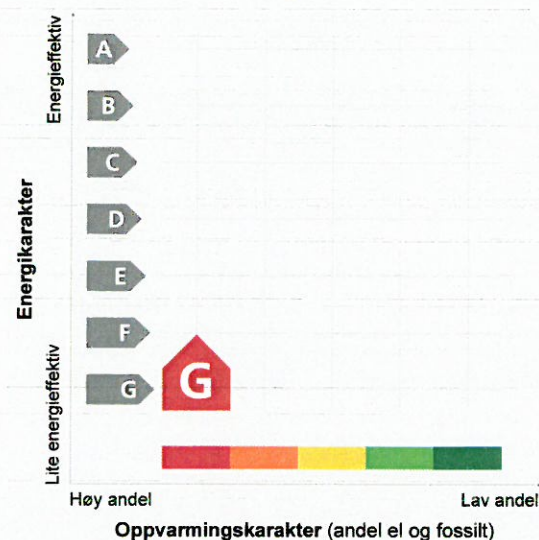
Disse reglene kan endres på sameiermøtet ved vanlig flertall. Ved endringer i reglene skal nye komplette regler distribueres samtlige sameiere.

ENERGIATTEST

Adresse	Arnulf Øverlands vei 260
Postnr	0763
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	1801
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-932058
Dato	24.09.2018

Innmeldt av Ola Kjær

Energimerke



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

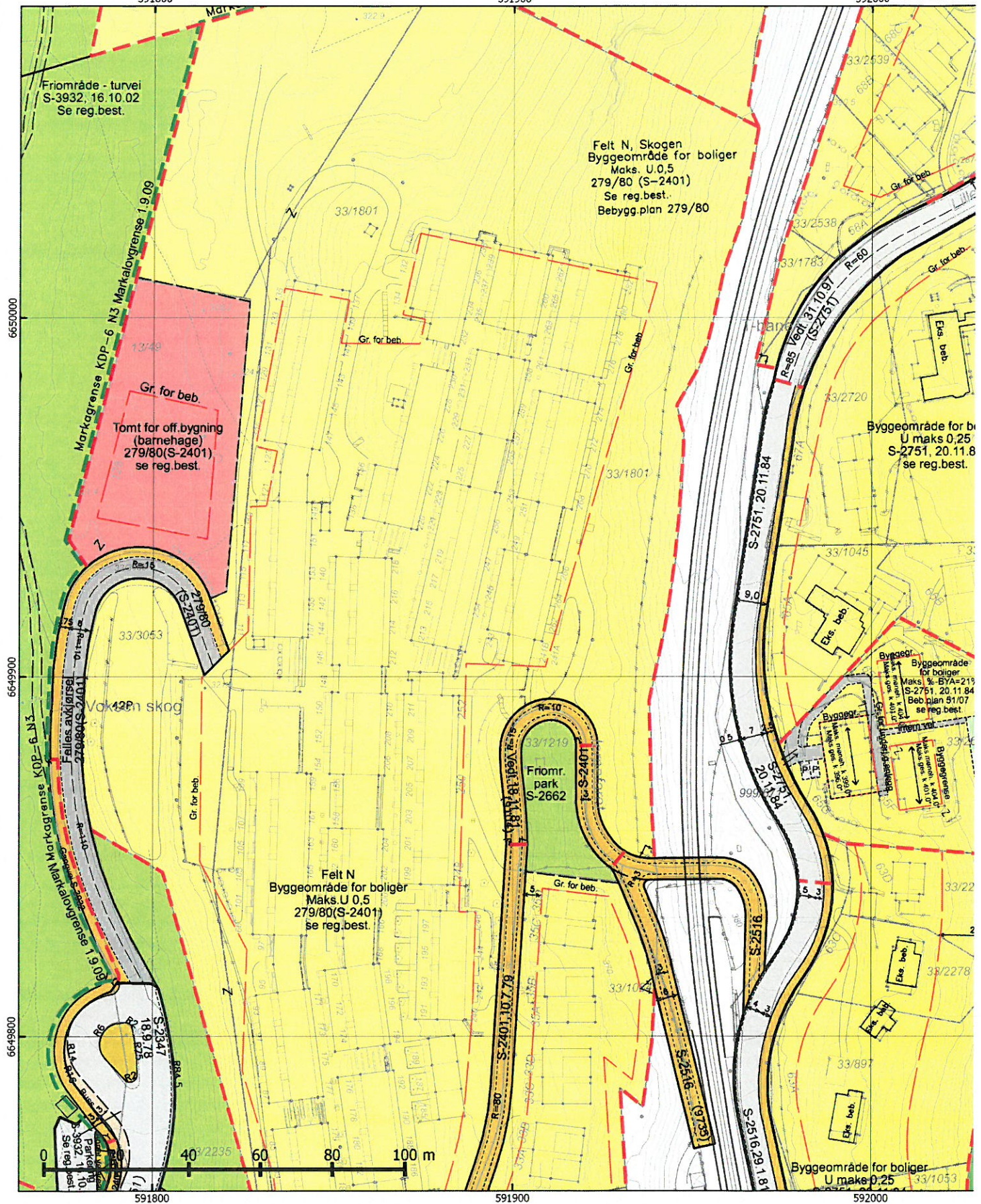
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.05.2018	N
Bruker: thl	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistans 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best.	

Adresse: ARNULF ØVERLANDS VEI 260

Gnr/Bnr: 33/1801
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning
Kan ikke brukes til byggesak

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde

PlottID/Best.nr: 86315 / 86357989

Deres ref.: 12064 / 12064DAA042

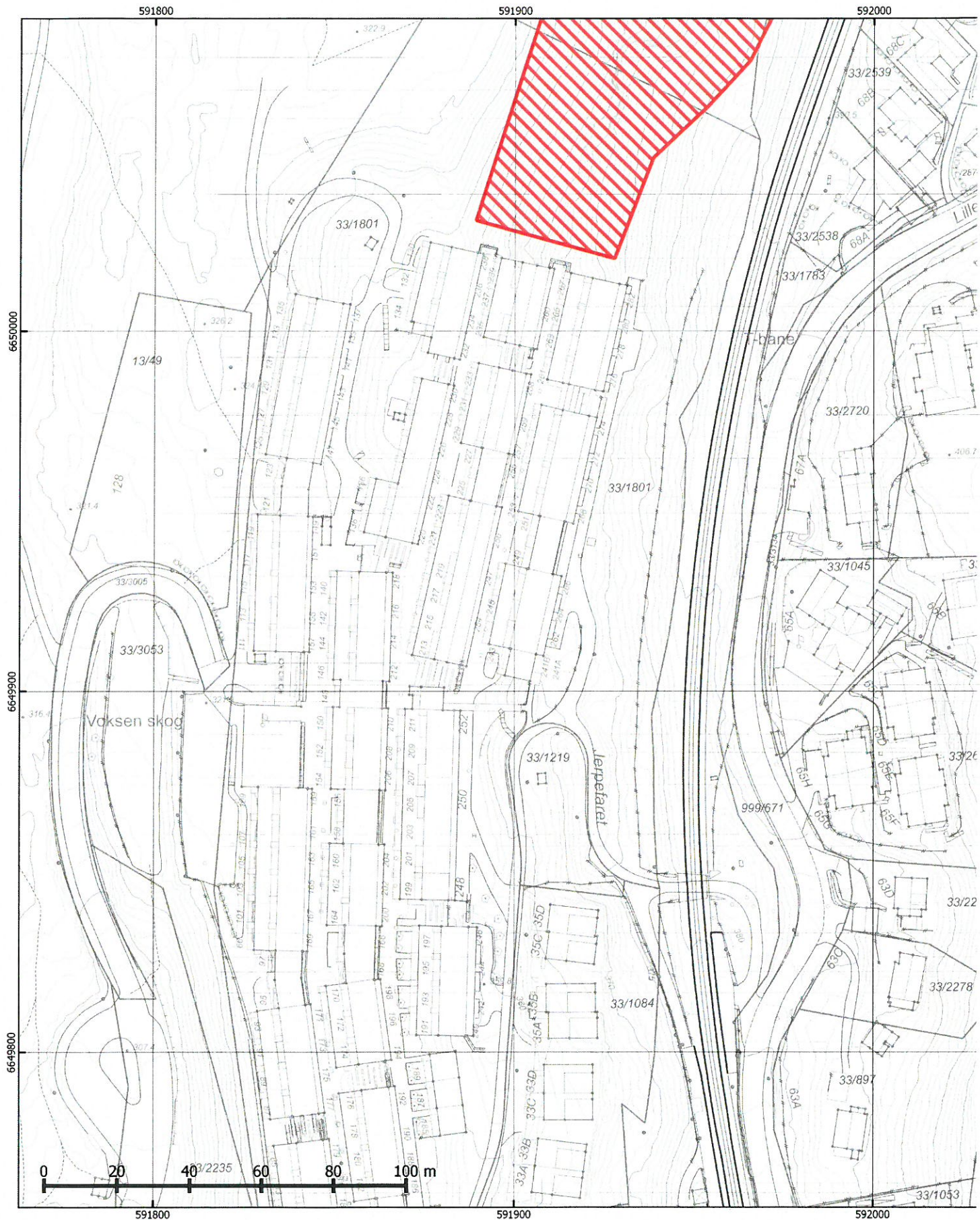
Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

Naturmanfold innenfor kartutsnittet. Se

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. I sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtestilte. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens kriterier.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark



Plan- og bygningssetaten

Dato: 16.05.2018

Bruker: thl

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best.

Adresse: ARNULF ØVERLANDS VEI 260

Gnr/Bnr: 33/1801

Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak

PlottID/Best.nr: 86315 / 86357989

Deres ref.: 12064 / 12064DAA042

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

Skraverte felter markerer områder hvor

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. I sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtestilte arealer. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

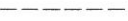
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass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


	Felles avkjørsel
	Felles parkering
	Felles lekeareal
	Annet veiareal
	Fortau
	Skulder - bankett
	Offentlig gang-/sykkelvei
	Formåavgrensning
	Reguleringslinje
	Regulert u-gradgrense
	Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygning som forutsettes revet

 Underjordisk anlegg

 Markagrense



Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2401

Saken

gjelder: Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27, bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V040182, V080581, V181181, V200686, V220481, V240780, 24182, 27980, 3979, 8981

Saken består av 3 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR
UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13,
BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN),
OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestykket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden. Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokkrekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. $U=0,5$. Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m² brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:

Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.

Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m².

Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m² bruttoareal.

Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m² brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. $U = 0,5$.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1,1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen ca. 8 - 10 bilplasser

for ungdomsskolen ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:

15% 2-roms leiligheter

25% 3-roms leiligheter

50% 4-roms leiligheter

10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:

20% 2-roms leiligheter

20% 3-roms leiligheter

60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrøstveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).

Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.

Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.

Barnehagen i felt E skal ha kjørbare atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.

Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parkanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse.

Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KDP-17

Saken

gjelder: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 47 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 ⁽¹⁾. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter

For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesielløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legges til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder

Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold

Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing

Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

Alle overordnede møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service

Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgrill osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling

Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon

Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- 200 meter i indre Oslo
- 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplerende av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parselhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parselhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse

Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBESGT 1877 OSLO 5 115080
JA/LO

KOPI

Oslo, den
28. november 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Omr. 33/bnr. 1801 hus 3, Arnulf Øverlandsv. 235-239-2607 ^{Journalnr. 80/2954} 0764 Oslo 7

Arbeidsart
Nybygg ^{Avsluttende synsforretning} 12.10.84

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
A/S Skogen, Postboks 5101 - Majorstua, 031 Oslo 3

Byggemeider
Ark. ene Engh og Seip A/S, Nils Lassons vei 5, 1343 Eiksmarka

Ansvarshavende
Dir. Nils O. Andresen, Postboks 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3

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

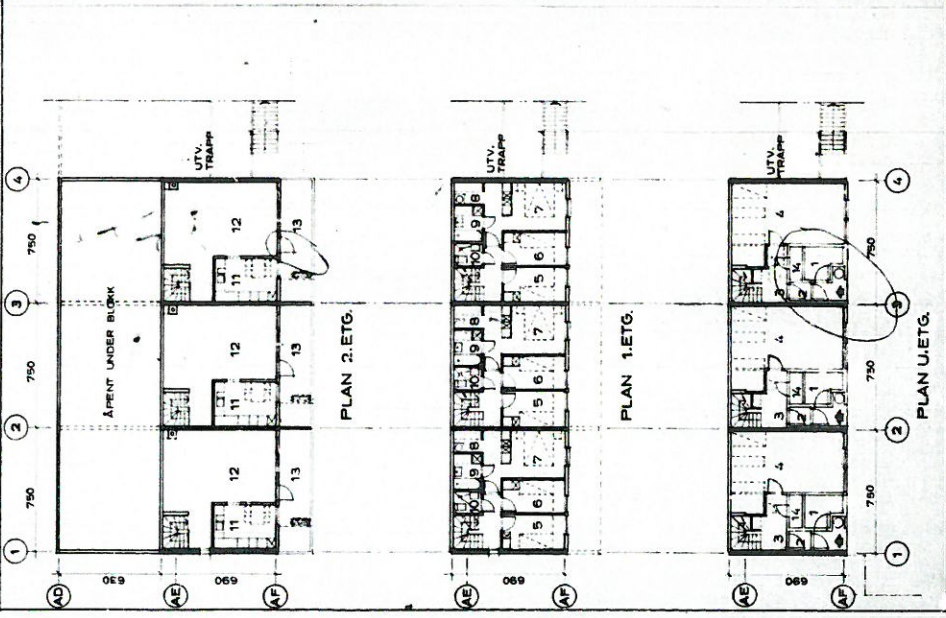
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av s tæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen


funp.
J. Andersen

FAG	HUFGRUPPE	TEGN. NR.
A	III	1030
KONSULENTER: ARKITEKT: ENGH OG SEIP ARKITEKTKONTOR A/S Nils Lassons vei 9, 1343 Eiksmarka TLF. 24 20 90 BYGN. TEKN.: INGENIØRENE BONDE & CO TRESPERVS ST 2B, Oslo 4 TLF. 15 20 10 VVS: L. TORHAUG A/S Oslo 9 TLF. 24 81 10 ELEKTRO: INGENIØRENE LASSEN, BJERVIG & CO Kirkeveien 6A, Oslo 3 TLF. 50 22 93 LANDSKAPSARBEITER: KNUTT FOSSÅ Lura, 4301 Sandnes TLF. 06181500 TOTAL-ENTREPRENØR: INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S Karl Johans gt. 39, Oslo 1 TLF. 33 07 80		
A/S SKOGEN GNR. 33 - BNR. 1801 PLAN REKKEHUS INNG. NEDENFRA <i>snugg / a/c</i>		
TEGN.	HKV	
KONTR.		
DATO	29.8.80	
MALESTOKK		
FAG	1:200	
HUSGRUPPE	A	
TEGN. NR.	III	
1030 ENGH OG SEIP ARKITEKTKONTOR A/S NILS LASSONS VEI 9, 1343 EIKSMARKA, TLF. 24 20 90		

ROMOVERSIKT	AREAL	LYSAREAL
1 SPORTSBOD	4,1 m ²	m ²
2 VINDFANG	"	"
3 ENTRÉ	"	"
4 KJELLERSTUE (HYBEL)	28,5	1,2
5 SOVEROM	80	0,8
6 SOVEROM	80	0,8
7 SOVEROM	12,0	1,3
8 KOTT 1	25	"
9 BAD/ VASK	"	"
10 WC/ DUSJ	"	"
11 KJØKKEN	100	1,0
12 STUE	390	5,0
13 BALKONG	14,0	"
14 MATBOD	1,7	"



TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

DALAN ADVOKATFIRMA DA
POSTBOKS 1214 VIKÅ
0110 OSLO

Dato: 16.05.2018

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86357989
12064 / 12064DAA042

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Løvås, Thor Øivind

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1801

Vi viser til bestilling av 20180515 for ARNULF ØVERLANDS VEI 260.

GNR. 33 BNR. 1801

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1973.

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

36703 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

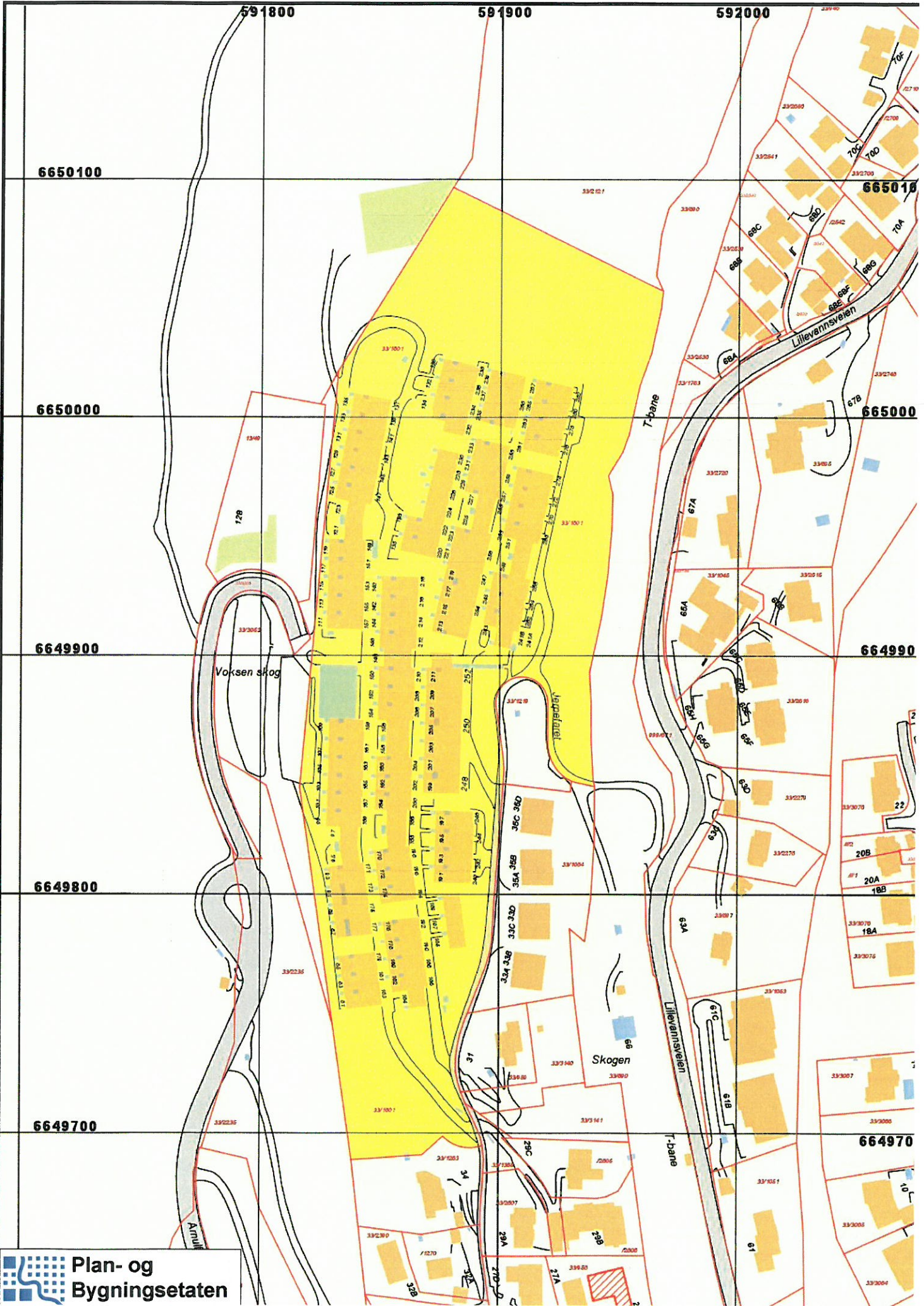
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



6650100

6650000

6649900

6649800

6649700

665010

665000

664990

664980

664970

Voksen skog

Skogen

Arnulf

**Skatteetaten**Dato
16.05.2018

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

Bekreftelse på likningsverdi:**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 33 Bnr 1801 Fnr 0 Snr 29

Eiendommens adresse:

Arnulf Øverlands vei, 0763 OSLO

Likningsverdi for inntektsåret 2016:Som primærbolig: kr 1 106 766
Som sekundærbolig: kr 3 541 651



Eiendomsadvokatenes Servicekontor

**Eiendomsadvokatenes
Servicekontor**

Gransen 12, 0159 Oslo
Telefon: 22 40 36 40
Telefax: 22 40 36 41
E-mail: ib@eiendomsadvokatene.no

Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Den nye loven om tvangssalg trådte i kraft 1. januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon.

Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Opplysninger om eiendommen

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling.

Disse opplysninger skal nedlegges i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte.

Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

Fell og mangler

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsert å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn å regne med å få,
- eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikkenamsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er at et bud for å komme i betraktning må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2 uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet.

Anbefaling av bud

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlåte å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten. (Dette kan skje dersom saksøkeren ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette). Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekræftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.

En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Saksøktets frøflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkeren og hans husstand å frøflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke utførelsesende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. Juni 1992, kapittel 11 og 12.

Vedlegg

BUD PÅ GNR. 33, BNR. 1801, SNR. 29 I ARNULF ØVERLANDS VEI 260, 0763 OSLO

Jeg/vi gir følgende bud på:

Gnr. 33, bnr. 1801, seksjon 29 i Oslo med adresse Arnulf Øverlands vei 260, 0763 Oslo.

Kr.
Skriver kroner:
+ omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet står ved makt til den:
Dag Måned År **Minimum 6 uker, jfr tvfl § 11-26 til 11-29**

Finansieringsplan:

Egenkapital (kontanter, bankinnskudd o.l.): kr.
Egenkapital (bundet i nåværende eiendom): kr.

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr.
Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr.
Bank/kredittinstitusjon	Kontaktperson	Telefon	kr.
			<hr/>
			kr.

Eventuelle forbehold:.....
.....

Jeg/vi har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg og lest disse, og er gjort meg/oss kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper".

Jeg/vi gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo byfogdembete fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr tvfl § 11-33.

Navn:.....Personnr (11 siffer).....

Navn:.....Personnr (11 siffer).....

Adresse:

Postnummer: Poststed:

Tlf. arbeid: Tlf. privat: Mobil:

E-mail:

Sted: Dato: Underskrift:

BUDSKJEMAET FAKSES TIL: 23 30 86 01 eller sendes per e-post til kjaer@dalan.no, advokat Ola Kjær, DALAN Advokatfirma DA. Eventuelle senere forhøyelser av bud må gis skriftlig via e-post til kjaer@dalan.no.



Ola Kjær

kjaer@dalan.no

Tlf 951 51 957