

Furulundsveien 6A



Velkommen til

Furulundsveien 6A



Salgsoppgaven produsert 28. november 2025

BESTUM

Lys & pen 4-roms m/ solrik markterrasse | Gasspeis | 3 sov/2 bad | 2 garasjepl. | God planløsning |Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 880,-
Totalpris	13 838 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 027,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	128 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Furulundsveien 6A! - En stor selveierleilighet på 122 m² BRA-i med stue og kjøkken i en delvis adskilt løsning, tre soverom, og to bad. Terrassen på 14 m² har gode solforhold, er skjermet for innsyn og har god plass til utemøbler, beplantning og grill.

- 2 garasjeplasser - begge med opplegg for EL-lader
- Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
- Heis
- Bod på 6 m²
- Meget god og effektiv planløsning med stor lys stueavdeling
- Kjøkken i delvis adskilt løsning fra stuen
- Gasspeis
- 2 bad og vaskerom
- 3 soverom
- Moderne bygg fra 2008
- Beliggenhet i rolig stikkvei
- Kort vei til dagligvare, trikk, buss og utvidet servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	122 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	128 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Stue/kjøkken, Tre soverom, Bad, Bad/Vaskerom, Entré, Gang
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Tyder



Plantegning





























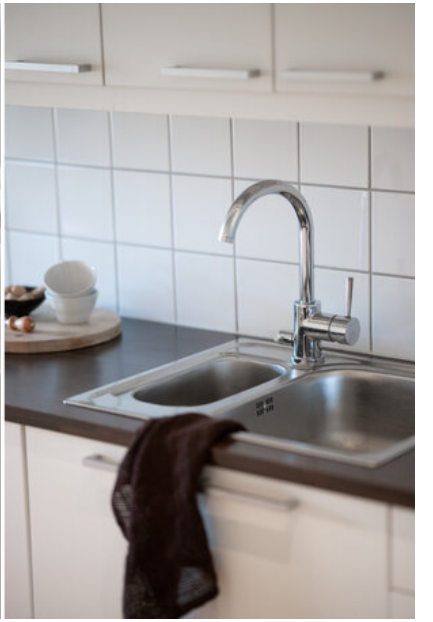





































11
12


18
19
20
21




URN 2
I 200
PL 5-11
LOK 2
3



Informasjon

Furulundsveien 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0704/25

Boligtype og eierform
Selveierleilghet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Furulundsveien 6A, 0282 OSLO
Gnr 28, bnr 537, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Finn Bjørneng

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Stue/kjøkken, Tre soverom, Bad, Bad/Vaskerom, Entré, Gang
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, Tre soverom, Bad, Bad/Vaskerom, Entré, Gang.
Det medfølger to garasjeplasser med opplegg for el.lader tilknyttet leilighetens strømnett.

Leiligheten byr på en stor og fin stueavdeling med svært god møbleringsfrihet. Den gode utformingen gjør det enkelt å innrede rommet etter eget ønske. Det er god plass til en stor sofagruppe og et hyggelig spisestuebord. Det er en pen gasspeis i stuen som skaper hygge og varme på kalde dager. De generøse vindusflatene slipper inn mye naturlig lys og skaper en luftig atmosfære i stuen. Fra stuen er det utgang til en overbygget markterrasse på ca. 14 m^2. Uteplassen har gode solforhold og godt med plass til utemøblement og grill. Utelys og stikkontakt er montert.

Stort kjøkken i delvis adskilt løsning fra stuen som har rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen består av hvite glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Hvitevarer som keramisk topp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøl/frys er integrert i innredningen. Det er kjøkkenvifte over kokesonen med mekanisk avtrekk ut i kanal.

Leiligheten har to flislagte baderom, ett med adkomst fra entré/gang og ett som er tilknyttet hovedsoverommet. Begge badene er utstyrt med vegghengt klosett, servant med tilhørende underskap og speil med belysning over servanten samt dusj med skyvedører. Det er mekanisk avtrekk og varmekabler i begge gulv. Leiligheten byr også på et praktisk vaskerom med flislagte gulv- og veggflater. Adkomst fra gang/entré og badet som er plassert i gangen. Det er varmekabler i gulvet, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet er utstyrt med skyllekum i stål. Det er felles mekanisk avtrekk.

Leiligheten har tre soverom, samtlige med fine innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til stor garderobeløsning og dobbeltseng med tilhørende nattbord. Hovedsoverommet har bad en-suite. Soverom nr. 2 og 3 egner seg ypperlig som gjesterom, kontor eller barnerom. Soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Leiligheten har en lys, romslig og innbydende entré. Det er godt med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i stor garderobeinnredning med skyvedører. Det er også plass til en sittebenk. Det er callinganlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer hvor konsekvensen kan bli fuktskader.

- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer hvor konsekvensen kan bli fuktskader.

- Våtromsgulv (Bad/vaskerom / 1. etasje)
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer hvor konsekvensen kan bli fuktskader.

- Våtromsvegger (Bad/vaskerom / 1. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer hvor konsekvensen kan bli fuktskader.

- Elektrisk anlegg
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen. Kursoversikten samsvarer med antall sikringer. Det elektriske anlegget er fra byggeåret. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Anlegget er fra byggeåret og godkjent installatørbedrift er benyttet for anlegg for å få ferdigattest for bygget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Mekanisk avtrekksanlegg fra begge bad og kjøkken, samt friskluftsventiler via spalteventiler i vinduer i oppholdsrom.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerommet, med overløp til gulvet.
- Hovedstoppekranen er i fordelerskapet, funksjonstestet og funnet i orden.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret, montert i kasse i veggen mellom badet og vaskerommet. I kassen er det lagt membran på gulvet, og det er overløp til vaskerommet.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med tostavs parkett.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
- Himlinger med sparklede og malte plater samt malte betongelementer.
- Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser i felles garasjeanlegg med heisadkomst. P-plassene er organisert som tilleggsdeler til leiligheten (snr. 1). Dette sikrer eier av leiligheten eksklusiv rett til å bruke disse plassene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass som seksjonen disponerer. Det er opplegg for lader på begge garasjeplassene tilknyttet leilighetens strømmåler.

En seksjonseier har ikke rett til å selge sin garasjeplass og/eller bod uten forbindelse med salget av vedkommende seksjon. En seksjonseier har ikke rett til å leie ut sin garasjeplass og/eller bod til andre enn sameiets beboere i henhold til vedtektene.

Gjesteparkering:
Det er to gjesteparkeringer i garasjeanlegget, samt gjesteplasser ute. Gjesteparkeringene skal kun benyttes av besøkende ved kortvarige besøk. Beboere kan benytte disse kortvarig, for eksempel ved av- og påstigning eller ved varehåndtering. Ved gjesteparkering ute, ta hensyn slik at det er plass til at store kjøretøyer kan komme rundt svingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2008

- Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Finn Bjørneng.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årlig inspeksjon/service av gassanlegg.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Tidligere vannlekasje i sameiets kjeller/garasjeanlegg.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Maur og innsekter kan komme inn naar terassedor er aapent om sommeren

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering i forbindelse med salg.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsvurdering og oppmaaling i forbindelse med salg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Anlegget er fra byggeåret og godkjent installatørbedrift er benyttet for anlegg for å få ferdigattest for bygget.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med tynnpussede plater
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Komfyr, oppvaskamskin og 2 kombiskap medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone og lampetter i spisestue
- Lampe over stuebord

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Gasspeis
- Det er montert 24 V gulvvarmeanlegg i stuen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 13.100 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger informerer om at det hittil i 2025 er fakturert ca. 4.100,- for bruk av gasspeis (måler).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 027,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmester/vedlikehold av sameiets uteområder, snørydding, renholdsavtale, TV/Bredbånd, drift og vedlikehold, felles strøm, forretningsførsel m.m..

Felleskostnadene beløper seg til kr. 6.027,- per 24.11.2025. I henhold til opplysninger fra forretningsfører er det forventet at felleskostnadene vil øke til kr. 6.396,- fra 01.01.2026.

Sameiet fakturerer seksjonseierne for gassforbruk. Det kreves ikke inn et akontobeløp. Det faktureres i etterkant basert på forbruk (måler).

Kommunale avgifter

Faktureres gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Oppgradert Kabel-tv/internett fra Telia kr 438,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 651,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo

kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 030 484,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 757 834,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Furulundsveien 6 Boligsameie, orgnr. 992957875

Om sameiet

Sameiet Furulundsveien 6 Boligsameie består av 18 boligseksjoner med tilhørende garasjeplasser. Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Det er knyttet tilleggsdeler i form av terrasser til seks av seksjonene. Boder i kjelleren og garasjeplasser er også tilleggsdeler til boligseksjonene.

Sameiet har avtale med vaktmester.

Det tillates kun gassgrill og elektrisk grill på terrassene.

Planlagte vedlikeholdsarbeider jf. info fra styreleder 27.11.25:
Vi har planlagt en reparasjon av skader på fasadeplater til våren 2026. Prisen blir ca. 65.000 som tas over driftsmidlene. Videre har vi i vår planlagt å utbedre en vanninntrengning ved inngangspartiet i blokk A. Dette er ikke kostnadsestimert, men styret regner med at dette også kan tas over drift.

Teknisk Etat er et rom som er innredet som et verksted, med utstyr som er til fri avbenyttelse for alle beboere. Det vises til hjemmesidene, hvor det finnes spesifikasjoner over verktøy og utstyr. I bodarealet i hus A finnes redskapsbod som inneholder hageredskaper, maling
og lyspærer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Furulundsveien 6 Boligsameie har ingen lån.

Sameiet har ingen felles lån ved utarbeidelsen av denne salgsoppgaven. Dette innebærer at leiligheten (snr. 1) p.t. ikke har fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 48 751,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter:
Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr. 1 043 667,-
Finansinntektene i 2024 var til sammen kr. 18 247,-
Dette er noe høyere enn budsjettert.

Kostnader:
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 113 312,-
Dette er noe høyere enn budsjettert.

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr -51 399,- og ble dekket ved overføring fra egenkapital.
I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 16 316,- i overskudd.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 668 239,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. Dyr må imidlertid passes slik at de ikke er til ulempe for andre, og det påhviler eierne av husdyr å følge reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter. Hunder skal føres i bånd på fellesområdene. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Sameiets forsikring

IF SKADEFORSIKRING
Polisenr. 1678917

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 915 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Terrassen er knyttet som tilleggsdel til seksjonen.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et stille og rolig villaområde på øvre Bestum med kun få minutter gange til Furulund trikkestopp og Coop Prix dagligvare. Det er kort avstand til CC Vest, et kjent og kjært shoppingsenter for mange. Her finner du alt fra små nisjeforretninger og eksklusive butikker til gode restauranter og en Meny butikk som er kjent for sitt høye servicenivå og gode utvalg av ferskvarer.

På Lilleaker torg finner du også Kiwi, café Grønn, Schlägergården og Nishi sushi. Fra Lysaker stasjon går flytog og tog i alle retninger og på sikt vil Fornebubanen få sitt eget stopp på Vækerø med oppgang også mot nord. Turmuligheter har du både langs Lysakerelven og langs fjorden på Fjordveien, og tar man trikken er både Bekkestua i vest og Karenslyst Allé i retning sentrum verdt et stopp.

Eiendommen har kort vei til Bestum barneskole og Bjørnsletta ungdomsskole, samt kort vei til Ullern Videregående. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School har beliggenhet på Bekkestua. Avstander til kollektiv trafikk: Trikk ca. 5-6 min gange, buss ca. 10-12 min og T-bane ca. 15 min (Åsjordet T-banestopp).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.03.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avdekket følgende avvik mellom dagens planløsning og de byggemeldte tegningene.
- Kjøkkenets plassering i stuen er endret.
Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det er ikke avvik mellom de ytre rammene av leiligheten og seksjoneringen. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk er korrekt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei. Stikkvei fra Furulundsveien til Furulundsveien nr. 6 A, B, C og D er privat. Snørydding inngår i felleskostnadene i henhold til årsberetning mottatt av forretningsfører.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg nåværende i

kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig med tilhørende anlegg, iht. 23802 "Beb.plan med bestemmelser for Furulundsveien 6, gnr.28 bnr.537" vedtatt 02.10.2002.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Detaljregulering - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - Fortsettelse av sak 202102096 - Småhusplanen - S-5190
Saksnummer: 2025/06808 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202300230
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/28/537/1:
08.05.1950 - Dokumentnr: 5371 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:537 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1985 - Dokumentnr: 74005 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:967
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:537 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Naboeiendom gnr. 28 bnr. 967 har rett til å kjøre på deler av den private veien tilhørende gnr. 28 bnr. 537 (Sameiet Furulundsveien 6) sin private vei for å komme til sin eiendom/garasje.

02.10.2000 - Dokumentnr: 57218 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:58
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:537 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Transport av rettighet vedr parkering:
fra gnr 28 bnr 58
til: Kristian Vennemoe, født 27.06.1952

Diverse påtegning
Transport av rettighet vedr. parkering
Rettighetshaver er gnr. 28 bnr. 58
Endret rettighetshaver etter tgll § 18, 18.12.12, L.A, e.f.
Meglers kommentar: Den til enhver tid eier av gnr. 28 bnr. 58 gis veirett til sin eiendom over adkomstveien til gnr. 2 bnr. 537, slik at han kan etablere adkomst til sin eiendom i syd. Den til enhver tid eier av gnr. 28 bnr. 58 gis rett til å plassere en ny garasje, ikke større enn 5 m2 i grunnflate, eventuelt med en boenhet, inntil grenselinjene mot gnr. 28 bnr. 537. arasjens gesimshøyde mot gnr 28 bnr 537 skal ikke overstige 2,8 meter. Den sentriske mønehøyden skal ikke overstige 5,1 meter. Rettighetshaver må sørge for å oppfylle eventuelle brannkrav ved bygging av foran nevnte garasje. Den til enhver tid eier av gnr. 28 bnr. 58 skal ved utbygging av gnr. 28 bnr. 537 tildeles en garasjeplass med full bruksrett som kan overdras.

18.12.2006 - Dokumentnr: 638377 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Forpliktelse til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings-og fyllingsarealer.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:537 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Furulundsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Kommunen har anledning til å trekke tilbake denne dispensasjonen på et senere tidspunkt. Man må da opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter man seg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

26.06.2013 - Dokumentnr: 526696 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:58 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:58 Snr:2
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:537 Snr:20
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Servitutten gjelder vann- og avløpsledninger. Gnr:28 Bnr:58 har rett til å ha stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer på Gnr:28 Bnr:537 frem til felles stikkledning. Gnr:28 Bnr:58 og Gnr:28 Bnr:537 har felles stikkledninger for vann og avløp fra hoved trasé.

26.06.2013 - Dokumentnr: 526696 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles stikkledning.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:537 Snr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2025 - Dokumentnr: 1441283 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.05.2008 - Dokumentnr: 415062 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 123/1738

16.03.2022 - Dokumentnr: 298699 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 123/1686
Fjerning av seksjon
Sammenslåing av seksjoner
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 135 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke 2 * 290 kr. 580,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 211 680,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. november 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Furulundsveien 6A

Furulundsveien 6A

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min 🚗 5.9 km

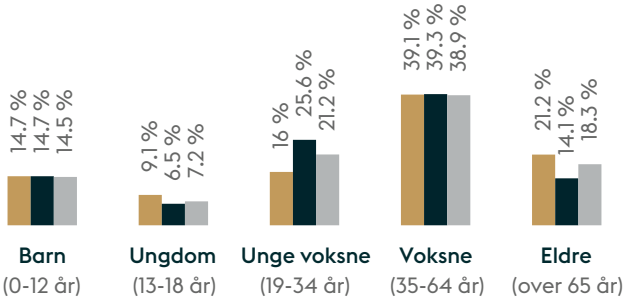
Offentlig transport

Furulund	Linje 13	3 min 🚶 0.3 km
Blokkajordet	Linje 23	8 min 🚶 0.6 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	9 min 🚶 0.8 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 8.4 km

Barnehager

Holgerslyst barnehage (1-5 år)	40 barn	5 min 🚶 0.4 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	6 min 🚶 0.5 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...	68 barn	9 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullern/Furulund	1 717	769
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Ullern Tennisbaner	5 min
Bestum skole	7 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	16 min

«Polig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FURULUNDSVEIEN 6 A, 0282 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 537 Seksjon: 1
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	11/11/2025
Utskriftsdato:	28/11/2025
Oppdragsnummer:	98524
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern boder i felles kjeller.

Boligen disponerer 2 garasjeplasser i felles garasjekjeller.

Gjennomgående endeleilighet i 1. etasje med terrasse.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad/vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad/vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jon Bjørneng
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Jon Bjørneng , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 537 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	123 / 1 686
Hjemmelshaver:	Finn Bjørneng
Adresse:	Furulundsveien 6 A, 0282 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	11/11/2025		Opplysninger gitt av eiers representant under befaringen.		
Egenerklæring	25/11/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	10/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Ferdigattest	18/03/2009				

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2008

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	122	122	0
Sum bolig:	122	122	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad/vaskerom, Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
1. etasje	122	0	0	14
Sum bolig:	122	6	0	14
Sum BRA:	128			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad/vaskerom, Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med tynnpussede plater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år av typen som krevet dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og enkelte stikkprøver i forhold til funksjon. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med bygningsdeler og overflater.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m². Vedlikeholdsfrie terrassebord.
Det er i følge eier opprinnelige betongheller under plattingen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret, montert i kasse i veggen mellom badet og vaskerommet.
I kassen er det lagt membran på gulvet, og det er overløp til vaskerommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerommet, med overløp til gulvet.
Avløpsrør i plast. Hovedstoppekranen er i fordelerskapet, funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg fra begge bad og kjøkken, samt friskluftsventiler via spalteventiler i vinduer i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Det er montert gasspeis i stuen.
Det forutsettes at det er felles serviceavtale i sameiet for anlegget.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.
Kursoversikten samsvarer med antall sikringer.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er montert 24 V gulvvarmeanlegg i stuen i følge eiers representant.
Trafoer til anlegget er montert i bunnen av garderobeskapet i soverom 3.

Det elektriske anlegget er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.
Anlegget er fra byggeåret og godkjent installatørbedrift er benyttet for anlegg for å få ferdigattest for bygget.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og 2 x kjøl/frys er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det var ikke krav om automatisk vannstopper eller komfyrvakt da boligen ble bygget. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Tostavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entreen og badene, samt malte betongelementer forøvrig.
Himlingshøyde ca. 2,47 m. målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe i entreen. Garderobeskap i gangen og alle soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Generelle opplysninger – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Rommet fremstår ved første øyekast som et adskilt bad og vaskerom. Gulvkonstruksjonen og veggkonstruksjonene er sammenhengende og rommet er derfor vurdert som ett rom. Det er etablert en kasse/lukket rom mellom badet og vaskerommet. I dette rommet er varmtvannsberderen montert. Det er innvendig gjennomgang mellom de to rommene med dusj, hvor det er dusjdører til både vaskerommet og badet.

Våtromsgulv – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk på hoveddelen av gulvet.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer hvor konsekvensen kan bli fuktskader. TG: 2

Våtromsvegger – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer hvor konsekvensen kan bli fuktskader. TG: 2

Tyder

Fast inventar, generelt – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass både mot badet og vaskerommet. Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne i badet.
Skullekum og opplegg for vaskemaskin i vaskeromsdelen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entreen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad/vaskerom er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk på hoveddelen av gulvet.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badedelen: Dusjnisje, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Vaskeromsdel: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entreen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørneng, Jon	9578-5999-4-1271782	2025-11-25 14:42:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0704/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Furulundsveien 6A, 0282 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Finn Bjørneng

Fullmektige
Jon Bjørneng for Finn Bjørneng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Finn Bjørneng

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ukjent
Forsikret i: ukjent

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Årlig inspeksjon/service av gassanlegg

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

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

Feil og mangler

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

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Tidligere vannlekasje i sameiets kjeller/garasjeanlegg

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Maur og innsekter kan komme inn naar terassedor er aapent om sommeren

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering i forbindelse med salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsvurdering og oppmaaling i forbindelse med salg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0704/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørneng, Jon	**2025-11-25**

Identifikasjon

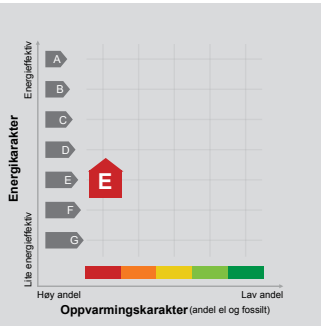
bankID Bjørneng, Jon

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Furulundsveien 6A
Postnummer	0282
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	537
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81790159
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192921
Dato	25.11.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 15 000 kWh pr. år

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

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0704/25 . Vår ref.: 7993-1-01 Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furulundsveien 6 Boligsameie
Organisasjonsnr:	992957875
Seksjonseier:	Bjørneng, Finn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Furulundsveien 6 A, 0282 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	28
Bnr.	537

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1678917.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Sameiet fakturerer seksjonseierne for gassforbruk. Det kreves ikke inn et akontobeløp, men faktureres i etterkant.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 027,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 027,00	6 396,00 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	48 751,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Meidell Berge, e-post: furulundsveien6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Furulundsveien 6 Boligsameie

Vedtatt ved seksjoneringen den 23. mai 2008 i medhold av Lov om Eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

Endringer vedtatt: 27.4.2009, 09.12.2010, 16.01.2012, 04.12.2018 (ny Lov om Eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65), 11.03.2019, 15.06.2021 og 31.05.2022.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 28 bnr. 537 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 18 boligseksjoner med tilhørende garasjeplasser.
Sameiebrøken bygger på boligseksjonenes areal.

Det er knyttet tilleggsdeler i form av terrasser til seks av seksjonene. Boder i kjelleren og garasjeplasser er også tilleggsdeler til boligseksjonene.

Seksjon nr. 22 gis en vederlagsfri midlertidig bruksrett til sameiets fellesareal for å sette opp en bod inntil den eksisterende boden T22. Utstrekningen vises på vedlagte plantegning. Bruksretten er maksimalt for 30 år fra vedtakets dato. 31.05.2022. Årsmøtet har rett til når som helst å tilbakekalle bruksretten til fellesarealet med samme flertall som bruksretten ble vedtatt (2/3 flertall). Bruksretten faller bort når seksjon nr. 22 skifter eier. Eier av seksjon nr. 22 har vedlikeholdsplikten på den nye boden på samme måte som om den hadde vært en tilleggsdel.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass som seksjonen disponerer.

En seksjonseier har ikke rett til å selge sin garasjeplass og/eller bod uten forbindelse med salget av vedkommendes seksjon.

En seksjonseier har ikke rett til å leie ut sin garasjeplass og/eller bod til andre enn sameiets beboere.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin eierseksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eierseksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Endring i bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonsloven § 25 tredje ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner og endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Endringer som omfatter strøm, vann, avløp, gass og ventilasjon samt tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og lignede installasjoner kan føres gjennom eierseksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til eierseksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.
Sameiebrøken er basert på 18 leiligheter som til sammen utgjør 1.686 m2.

Der særlige grunner taler for det kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte eierseksjon eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler et á konto beløp pr. måned fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseier har en tilsvarende økonomisk forpliktelse til å betale egenandelen i forbindelse med skader under boligsameiets bygningsforsikring når det utbetales erstatning for ting som seksjonseieren har vedlikeholdsplikten for etter eierseksjonslovens § 32 og vedtektenes § 8. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med sikringsboks, jfr. Eierseksjonslovens § 32.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, garasjer, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er dennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

§ 10 STYRET
Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer. Styret skal han en leder som velges av sameiets årsmøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTE
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles

på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer, revisor og valgkomite bestående av to medlemmer, en fra hus A og en fra hus B

I årsmøtet har hver eierseksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 12. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Lov om Eierseksjoner § 61.

Hvis det ikke lykkes å få valgt en styreformann som er kompetent og villig til å være ansvarlig for forretningsførers oppgaver, eller styret beslutter at dette er ønskelig, har styret rett og fullmakt til å ansette ekstern forretningsfører på sameiets vegne.

§ 13. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRING AV VEDTEKTER
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke Lov om Eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om Eierseksjoner, disses vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

---------- OOO ----------

Iselin & John Michael Hudtwalcker
Furulundsveien 6A
0282 Oslo

8. april 2022

Furulundsveien 6 Boligsameie
v/ Styreformann Lars-Inge Vik Nilsen
0282 Oslo

Søknad til årsmøtet for sameiet 2022 - Kjellerbod

Viser til søknad om utvidelse av kjellerbod av 10. januar 2022, og til alternativ søknad vedrørende samme forhold av 4. februar 2022, begge sendt til styret med vedlegg på de respektive datoene.
Søknadene ble behandlet på styremøte 16. februar 2022. Styret vedtok at søknadene må legges frem for sameiets generalforsamling for 2022. Dette er dermed å anse som søknad for begge alternativer for årets generalforsamling:

Utgangspunktet må være at siden det er 9 leiligheter i A og i B, skal det være 9 boder. Dette fremgår av vedlagte planskisse (vedlegg 1).
Vår nåværende bod (T4 på vedlagte planskisse) var i henhold til planskissen opprinnelig 1 bod, ikke 2 som i dag. At denne ene boden nå er delt i to skyldes seksjoneringen av Gytte Borchs tidligere leilighet i 6A i to separate boenheter.

Antagelig er vår bod på 5 kvm den minste i sameiet. Se vedlegg 2: "Tegning eksisterende bod", hvor også målene er oppgitt. Vi har heller ikke mulighet til å lagre noe på toppen av skapet da strømskinnen går rett over det.
Derfor søker vi om tillatelse til å utvide vår bod med et påbygg i enden av gangen på et område/areal ingen anvender eller bruker. Se vedlegg 3: "Tegning påbygg bod".
Som det fremgår av tegningen vil påbygget være 60 cm dypt og 152,5 cm langt (endeveggens lengde). Påbygget vil ligge innerst i enden av gangen. Det vil ikke være til hinder for bod (T7) på motsatt side, og burde ikke være til sjenanse for noen.

Vi er klar over at påbygget i enden av gangen vil være på fellesareal, og kan rive påbygget i tilfelle av salg av vår leilighet eller hvis det skulle vise seg at påbygget er til sjenanse.
Vi står for alle utgifter i forbindelse med påbygget og ved en eventuell fjerning av dette.

Søknad bod, side 2

Alternativ

Igjen under henvisning til vedlagte planskisse hvor det fremgår at det er 9 leiligheter i bygget, og følgelig skal være 9 boder, søker vi som et alternativ til opprinnelig søknad om at vår bod bytter plass med nåværende redskapsbod.
Redskapsboden er lite brukt, anslagsvis brukes den av sameiet et par ganger i året (dugnad vår/høst). Det burde derfor ikke være avgjørende om den ligger et par meter lenger inn i kjellergangen. Siden opprettelsen av redskapsboden har sameiet dessuten inngått en avtale med Vaktmester Andersen om forefallende arbeid ute, noe som igjen medfører mindre bruk av redskapsboden.
Samme betingelser som presisert i opprinnelig søknad.

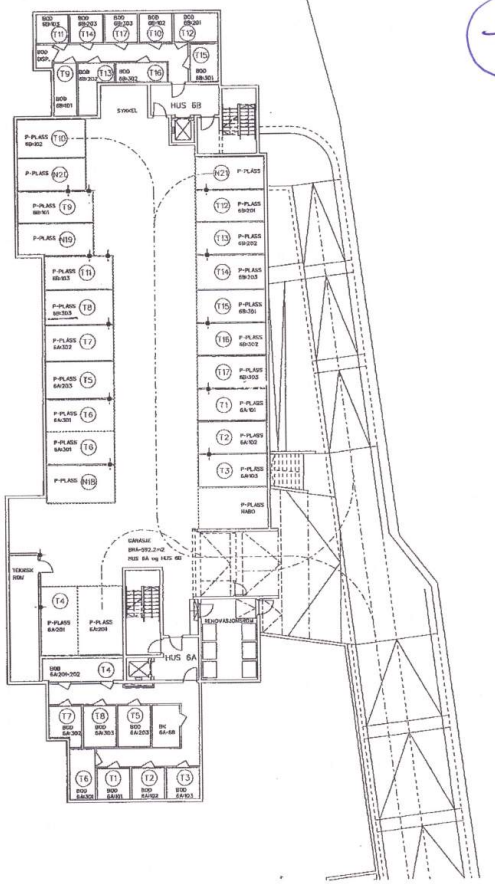
Med vennlig hilsen,

Iselin og John Michael Hudtwalcker

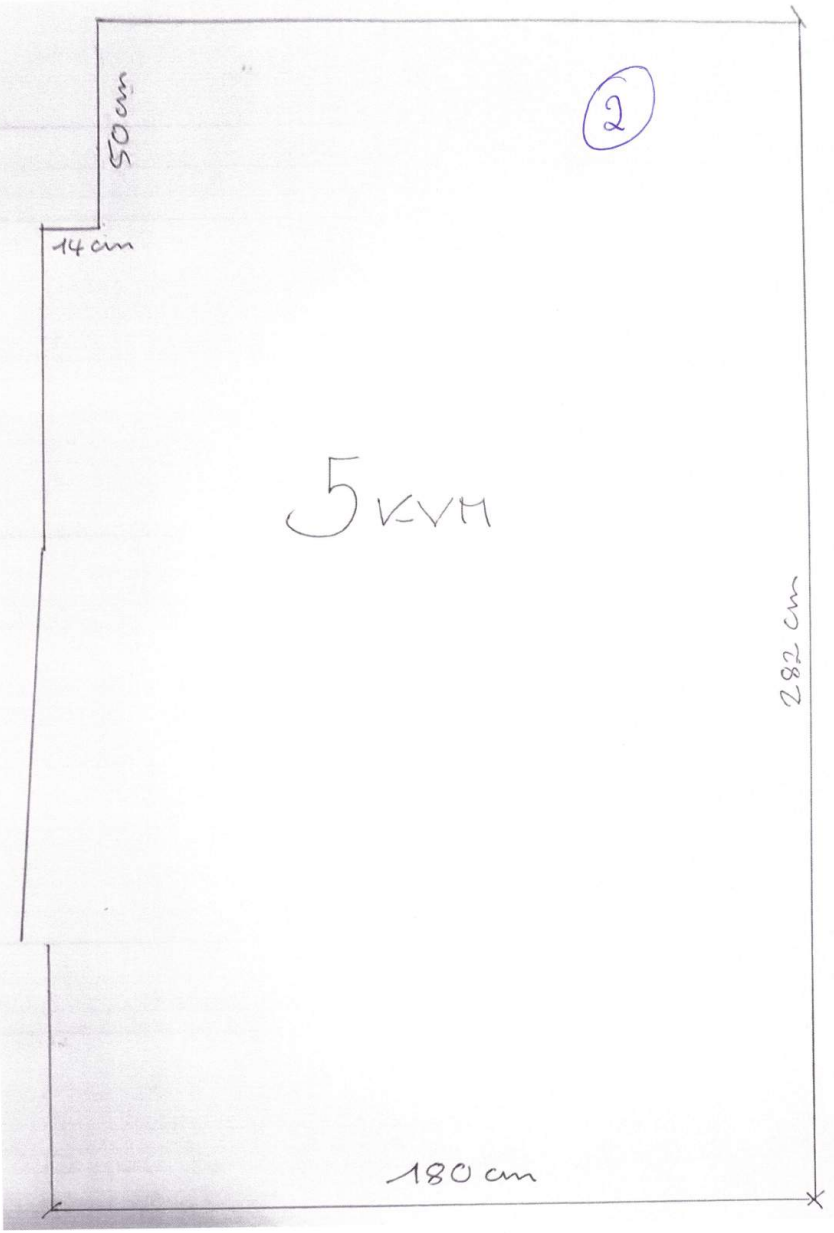
Vedlegg
1: Planskisse
2: Tegning eksisterende bod
3: Tegning påbygg bod

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE
GARASJEPLAN UNDER TERRENG U1 M=1:300

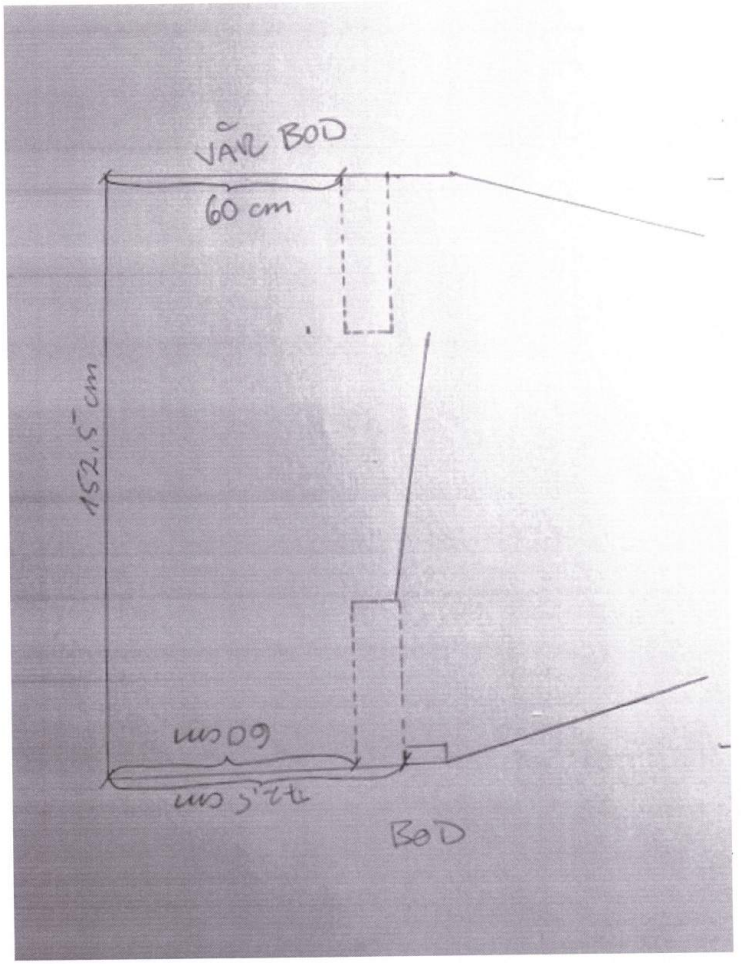
1



2



3



Husordensregler Furulundsveien 6 Boligsameie

Godkjent på årsmøte 11.03.2019 med justering 16.04.2020 vedr. solskjerming, med justering 05.05.2025 vedr. ro.

Visjon

Et boligsameie utgjøre et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene i husordensreglene og at de som bebor seksjonen er informert om disse.

Ro

1) Alle dager fra kl. 23:00 til kl. 07:00 skal man være særlig hensynsfull overfor naboer og andre seksjonseiere med tanke på aktiviteter og lyder som kan forstyrre og være til sjenanse på en urimelig eller unødvendig måte.

2) Støyende arbeider bør ikke, og skal som hovedregel ikke skje mandag – fredag før kl. 08:00 og etter kl.16:00.

Støyende arbeider bør ikke, og skal som hovedregel ikke skje lørdag før kl.10:00 og etter kl. 14:00.

For vanlige søndager og andre helligdager gjelder lov om helligdager og helligdagsfred (lov av 24.2.1995 med senere endringer).

Det innebærer at det på helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

«Utilbørlig larm» betyr for eksempel snekring, bruk av motoriserte redskaper og lyder som er mer enn «normal» stillhet.

3) Det kan på forhånd søkes styret om fritak fra bestemmelsen i pkt. 2. Styret må varsle berørte seksjoner.

Orden

Enhver forurensning/forsøpling i utvendige og innvendige fellesarealer er forbudt.

Benytt kun gassgrill eller elektrisk grill på terrassene.

Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke rotter og mus

Hold rømmingsveier åpne!

Sportsutstyr skal oppbevares i bodene, sykler på spesielt avsatte steder. Barnevogner skal parkeres under trappen i garasjeplan.

Husdyr

Husdyrhold er tillatt. Dyr må imidlertid passes slik at de ikke er til ulempe for andre, og det påhviler eierne av husdyr å følge reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

Hunder skal føres i bånd på fellesområdene.

Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Avfall

I avfallsrommet er det containere for papir og vanlig husholdningsavfall, samt kasser for batterier, lyspærer, spraybokser og småelektrisk/ elektronikk.

Det forutsettes at beboerne følger Renholdsverkets til enhver tid gjeldende regler. Videre henstilles det at alle kartonger ”flates” mest mulig. Isopor skal ikke legges sammen med papir.

Fellesarealene

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må derfor ikke benyttes til sjenanse for de andre. Styret er ansvarlig for drift og vedlikehold, slik at eiendommens verdi ikke reduseres.

Utvendige fellesarealer omfatter

Husenes ytre flater så som vegger, vinduer, dører og takflater.

Videre grøntanlegg innenfor tomtegrensene, inklusiv vegetasjon.

Veier med grøfter og forstøtningsmurer

Markiser kan monteres i terrassetak, men kan ikke monteres i yttervegger. Kun vedtatte farger kan benyttes.

Utvendige persienner og «screens» kan monteres, med farge på lameller/duk i henhold til styrevedtak. Persienne-/screenkasser i samme farge som vindusomrammingen.

Veranda /terrassetak kan males som beskrevet på FVB`s hjemmesider.

Beboerne plikter å verne om vegetasjon, plener og andre deler av de ytre anlegg, slik at våre nære omgivelser ser velholdte ut.

Vi ønsker å opprettholde et godt forhold til våre naboer som grenser til Furulundsveien 6, men eventuelle konflikter/uenigheter som måtte oppstå skal håndteres av styret i sameiet.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold av fellesarealene. All dugnad skjer på frivillig basis.

Innvendige fellesarealer

Omfatter garasjeanlegg i sin helhet, trappeoppganger, heiser, inngangssluser til leiligheter/heiser, ganger i bodarealene og Teknisk Etat .

Bilhjul og annet bilteknisk utstyr kan oppbevares i garasjen, men skal henges opp for å lette renhold. Møbler, madrasser og annet brennbart ”skrot” samt gass og andre brannfarlige væsker er ikke tillat å lagre i garasjen.

Oppbevaring av gjenstander som kan skape lukt, eller er eksplosive, er forbudt i bodarealene.

Teknisk Etat er et rom som er innredet som et verksted, med utstyr som er til fri avbenyttelse for alle beboere. Det vises til hjemmesidene, hvor det finnes spesifikasjoner over verktøy og utstyr.

I reoler finnes all dokumentasjon av sameiets bygningsmasse, samt FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) instrukser, HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) manualer og betjeningsanvisninger for vaktmestertjenester.

I bodarealet i hus A finnes redskapsbod som inneholder hageredskaper, maling og lyspærer.

Heiser

For å oppnå størst mulig driftsikkerhet, skal blokkering av heisdørene i størst mulig grad unngås. Er det behov ved for eksempel varetransport eller flytting, kan heisdøren låses i åpen stilling. Nøkkel finnes i Teknisk Etat, og nøkkelbryteren på heisens betjeningstavle.

Sikkerhet

Beboerne har et ansvar for at utgangsdører og inngangsdører til bodområdene holdes forsvarlig lukket og låst.

Alle dører har låser med systemnøkler. Ønskes flere nøkler, bestilles disse gjennom styret.

Ved utpassering gjennom garasjeporten, skal man forsikre seg om at ingen uvedkommende tar seg inn før porten går igjen.

Brann

Et brannvarslingsanlegg dekker felles gangareal og heiser i hus A og B

Utløses brannalarmen, skal leilighetene evakueres.

Brannsentralen befinner seg i garasjen ved utkjørselen.

Da varslingsanlegget ikke er tilknyttet brannvesenet eller alarmsentral, må man ringe 110.

Parkering

Gjesteparkeringene skal kun benyttes av besøkende ved kortvarige besøk.

Beboere kan benytte disse kortvarig, for eksempel ved av- og påstigning eller ved varehåndtering.

Ved gjesteparkering ute, ta hensyn slik at det er plass til at store kjøretøyer kan komme rundt svingen.

Skader og melding om skader

Beboerne plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealene, så som garasjeport, dører, heiser, plener etc.

Skader som eier/beboer anser å være av en art som faller inn under sameiets ansvar, skal meddeles styret for behandling, og eventuell utbedring skal skje i styrets regi.

Ved annen skade, eller arbeide innenfor leilighetens vegger, står det den enkelte eier fritt å kjøpe eksterne tjenester. Elektrikerarbeider, rørleggerarbeider og arbeider med gassinstallasjoner, må kun utføres av autorisert personell i henhold til lover og forskrifter.

I den forbindelse vises til anbefalte håndverkere på våre hjemmesider hos OBOS:

www.vibbo.no

Vibbo er ment å fungere som et kontaktorgan mellom sameiet og beboerne og inneholder en rekke nyttige opplysninger.

Årsmøte 2025

7993 Furulundsveien 6 Boligsameie

Til seksjonseierne i Furulundsveien 6 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 5. mai 2025 kl. 18:00 i Ullern Menighetshus, Holgerlystveien 22, 0280 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom dokumentene og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Furulundsveien 6 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmakt
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten, som må være datert og signert, leveres ved fremmøte.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Furulundsveien 6 Boligsameie
avholdes mandag 5. mai 2025 kl. 18:00
i Ullern Menighetshus, Holgerlystveien 22, 0280 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag til endring i gjeldende Husordensregler.
     Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **B)** Valg av valgkomité

Oslo, 2. april 2025

Styret i Furulundsveien 6 Boligsameie

Lars-Inge Vik Nilsen Edel Groven Elsbetha S Holst Flood John Hudtwalcker

Protokollen blir gjort tilgjengelig via e-post til seksjonseierne

2. 7993 Furulundsveien 6 Boligsameie årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars-Inge Vik Nilsen	Furulundsveien 6 A
Styremedlem	Elsbetha S Holst Flood	Furulundsveien 6 A
Styremedlem	Edel Lisbeth Groven	Furulundsveien 6 B
Styremedlem	John Michael Hudtwalcker	Furulundsveien 6 A

Valgkomiteen

Torkild Melland	Furulundsveien 6 B
Finn Sørhus	Furulundsveien 6 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 90106676, og på e-post: lars-inge@nilsenevent.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Furulundsveien 6 Boligsameie
Sameiet består av 18 seksjoner.
Furulundsveien 6 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992957875, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 537

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furulundsveien 6 Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al-Saidy. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid
Det har vært avholdt 6 styremøter i 2024. Det er etter hvert styremøte sendt ut protokoll til alle boligseksjoner. Protokoll er sendt ut digitalt via e-post.

Vannmåler
Styret har i løpet av høsten 2023 og vinteren mottatt flere innspill fra seksjonseiere om å se på muligheten for å installere vannmåler i boligsameiet for å spare penger på kommunale avgifter.
Boligsameiet mottok tilbud på å installere vannmåler fra rørleggerfirmaet Rør & Varme AS. Styret var av den oppfatning at dette kunne være en god investering og var positive til å installere vannmåler i boligsameiet. Da kostnaden var noe større enn tidligere antatt ble saken lagt fram for årsmøtet. Der det ble godkjent.
11. juni sendte rørleggeren inn registrert installasjon av vannmålere hos VAV (Oslo kommune).

Vaktmestertjenester
Styret opplever at Vaktmester Andersen ikke leverer tjenester i henhold til inngåtte avtale med Furulundsveien 6 Boligsameie. Gjennom hele 2023 har det vært stor variasjon på vaktmestertjenesten sommer som vinter.
Styret har gjennomført flere møter med vaktmesteren og ledelse i Vaktmester Andersen AS, men vi opplevde ingen forbedring. Avtalen med Vaktmester Andersen AS ble sakt opp og avsluttet 31. mai 2024.

Styret valgte å innhente tilbud fra 2 tilbydere på vaktmestertjenester.
- Bygårdsservice AS i Oslo
- Asker & Bærum Vaktmester Kompani AS («ABVK»).

Det er gjennomført møter og befaring med begge leverandører. Tilbudene er relativt like i innhold og begge firmaene har gjort et godt inntrykk, men med noe ulik måte å prise tjenestene på. Styret har gått igjennom begge tilbud og vi ble enige med Bygårdsservice AS om ny avtale fra 1. juni 2024.
Avtalen med Bygårdsservice AS koster mer per måned enn avtalen vi hadde med Vaktmester Andersen, men er noe rimeligere enn tilbudet vi fikk fra Asker & Bærum Vaktmester Kompani AS.

Det er lagt flere tjenester inn i avtalen:
- Ukentlig sjekk av begge tak
- Kontroll av gassanlegget
- Årlig klipp av hekkene
- Fjerning av ugress mellom hellene på platået 2 ganger i året
- Vask av avfallsdunker økes til 2 ganger i året

Det har vært en innkjøringsfase med ny vaktmester gjennom sommer og høsten. Totalt sett er styret fornøyde med den nye vaktmesteren og Bygårdsservice AS.

Beskjæring hekk og busker
Våren 2024 kontaktet styret Oslo Hageservice for klipp av 3 hekker på boligsameiets eiendom.
- Klipp av hekk langs innkjøring mot nabo i sør i flere høyder (ifølge skisse)
- Klipp av hekk ved gjesteparkering ved bygning A

- Klipp av tujahekk mot naboer i nord ved bygning B

I den nye vaktmesteravtalen med Bygårdsservice AS er klipp av nevnte hekker samt alle busker og hekker som vender inn mot bygningene lagt inn i avtalen.

Ny avtale - årlig kontroll av gass-anlegg
Assemblin har tidligere i år avsluttet avtalen om årlig kontroll av gassanlegget og peisene. Styret har på vegne av boligsameiet signert ny avtale med Nore VVS AS.

Akkreditert kontroll av gassanlegget
Nore VVS AS har høsten 2024 også rettet opp i 5 avvik som ble beskrevet i Akkreditert kontroll utført av RSM Gas Service i 2023.

Sikkerhetsrapport brannvarslingsanlegg
I 2023 utførte Schneider Electric kontroll av brannvarslingsanlegget hvor det ble avdekket avvik med trykksetting av viteanlegg i begge oppganger. Bygårdsservice og Schneider Electric har høsten 2024 utbedret avvikene.

Reparasjon av nedløp på tak
Det har over lengre tid vært problemer med nedløp fra taket over balkongene.
Bygårdsservice AS har i september utbedret alle nedløp på følgende måte.
Demontere alt (må av med blekket som ligger over), så kjøpe nytt sidesluk som har takpapp festet rundt, deretter sveise dette i eksisterende tak, deretter sveis på en ny aldringsbestandig papp over igjen, pga. slukpappen ikke tåler så godt sol. Så fuge rundt overgang nedløp /renne.

Vask av fasade på begge bygg
I august ble det gjort avtale med Fasadevasken AS om å gjøre etterarbeid/vedlikehold av fasaden på begge bygg som igjen begynner å bli misfarget. Det viser seg at det er betydelig mer misfarge på fasaden enn først antatt. Arbeidet med å vaske fasaden ble derfor mer omfattende. Styret er fornøyd med resultatet.

Innbrudd
Natt til mandag 30. september var det forsøk på innbrudd i begge innganger til bodene (A og B). Det er skader på begge dører samt inngangsdøren i B som er brutt opp. I tillegg er det mindre skader på inngangsdøren i A og begge dører som er rømningsveier i A og B. Skadene er meldt til vårt forsikringsselskap IF som har opprettet sak. Det vil komme en takstmann og vurdere skadene. Innbruddet er også meldt til Politiet.
I mars 2025 er skadene rettet og begge dører til bodene byttet. Saken er avsluttet av If.

Oppussing
Det har i 2024 pågått flere oppussingsprosjekter i sameiet.
Styret har blitt kontaktet av begge seksjonseiere i B vedr. oppussing og tekniske spørsmål som er besvart etter beste evne. Slik vi forstår det er det i en leilighet byttet kjøkken. I en leilighet var det snakk om en totalrenovering. Styret vil på generelt grunnlag minne om husordensreglene i forhold til støy, ro og orden. Styret har også påpekt at all infrastruktur som vann/avløp, gass, ventilasjon og strøm som sameiet disponerer er søknadspliktige og at det ikke kan monteres noe utvendig på fasaden.

Styret har mottatt flere klager fra flere seksjonseiere på støy og at arbeid har blitt utført på tider det skal være ro i sameiet. Styret har fulgt opp dette fortløpende samt besvart alle henvendelser så godt som mulig. Styret vil henstille alle beboere om å følge vedtekten og

husordensreglene. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Dugnad
Det ble gjennomført vårdugnad onsdag 15. mai og høstdugnad mandag 7. oktober. Oppgavene som ble utført er i stor grad hagearbeid, feiing av adkomstvei og gårdsplass samt mindre vedlikeholdsoppgaver. Styret ønsker også at dugnadene skal være en møteplass og sosial sammenkomst for seksjonseierne. Det ble servert pølser med tilbehør og drikke.

****

Overdragelser i 2024
Det ar vært 2 overdragelser i 2024. A302 og B302.

****

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr. 1 043 667,-
Finansinntektene i 2024 var til sammen kr. 18 247,-
Dette er noe høyere enn budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 113 312,-
Dette er noe høyere enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr -51 399,-
og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Egenkapital
Sameiets egenkapital er redusert i 2024 med kr -51 399,- og var ved årsskiftet kr. 668 239,-. Dette er ikke i tråd med styrets ønske om å bygge en buffer for å kunne håndtere uforutsette kostnader. Målet om fortsatt styrking av egenkapitalen og generelle kostnadsøkninger har gjort at styret besluttet å øke månedlige felleskostnader fra kr. 47,- til kr. 49,- kr/m2 fra 01.02.2025.

Likviditeten pr. 31.12.2024 i forhold til året før var redusert med kr. - 74 536,-.
Styret følger til enhver tid sameiets økonomi og likviditet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 668 239,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er ikke lagt inn større beløp for vedlikehold i 2025

Lån
Furulundsveien 6 Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader
Styret har satt opp forslag til budsjett samt beregning av felleskostnader for 2025 som er oversendt foretteningsfører (OBOS) for innlegging i økonomissystemet.
Styret går inn for å øke månedlige felleskostnader fra kr. 47,- til kr. 49,- kr/m2 fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 7993 - Furulundsveien 6 Boligsameie

- Se vedlagte dokument, årsregnskap og budsjett med noter.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt godtgjørelse til intern styreleder på kr. 35 000,- per år. Kr. 5 000,- til hvert av øvrige styremedlemmer. Styret ønsker å følge årsmøtets vedtak.

Styret minner om årsmøtets vedtak om at styrehonorar skal utbetales i desember. Det betyr at honoraret utbetales midt i styreperioden og ikke ved periodens slutt som er på våren ved ordinært sameiermøte (årsmøte).

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til endring i gjeldende Husordensregler i Furulundsveien 6 Boligsameie

Forslagsstiller: Finn Sørhus, Anette Føyn, Turid Ueland, Anders Granheim

Flertallskrav: Alminnelig (50%) Ref. § 49. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Saksfremstilling: Se vedlagte forslag

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1678917. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FURULUNDSVEIEN 6 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 957 875, KUNDENR. 7993

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 043 667	1 011 580	950 904	987 996
Andre inntekter		0	24 269	3 700	3 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 043 667**	**1 035 849**	**954 604**	**991 896**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-4 935	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-35 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-55 248	-52 540	-55 000	-57 000
Konsulenthonorar	5	-1 293	-344	0	0
Drift og vedlikehold	6	-340 257	-246 377	-283 000	-291 500
Forsikringer		-90 757	-78 918	-84 000	-91 400
Kommunale avgifter	7	-126 527	-163 690	-165 000	-165 000
Energi/fyring		-21 361	-122 793	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 888	-134 240	-135 000	-145 000
Andre driftskostnader	8	-279 932	-110 449	-136 490	-141 130
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 113 312**	**-949 286**	**-955 540**	**-988 080**
DRIFTSRESULTAT		**-69 645**	**86 563**	**-936**	**3 816**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	18 309	11 869	4 000	12 500
Finanskostnader	10	-62	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 247**	**11 869**	**4 000**	**12 500**
ÅRSRESULTAT		**-51 399**	**98 432**	**3 064**	**16 316**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	98 432		
Fra opptjent egenkapital		-51 399	0		

FURULUNDSVEIEN 6 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 957 875, KUNDENR. 7993

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 996
Kundefordringer		-1 640	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 549	140 888
Driftskonto OBOS-banken		5 512	203 634
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 550	15 050
Sparekonto OBOS-banken		533 959	416 931
SUM OMLØPSMIDLER		**704 930**	**779 499**
SUM EIENDELER		**704 930**	**779 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		668 239	719 637
SUM EGENKAPITAL		**668 239**	**719 637**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 091	39 877
Skyldige offentlige avgifter	11	29 600	19 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 691**	**59 862**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 930**	**779 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.5.2025
Styret i Furulundsveien 6 Boligsameie

Lars-Inge Vik Nilsen

Elsbetha Sigfrid Flood

Edel Lisbeth Groven

John Michael Hudtwalcker

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	950 904
Gassavregning	92 763
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 043 667**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 293
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 293**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 719
Drift/vedlikehold VVS	-113 727
Drift/vedlikehold elektro	-13 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 621
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 614
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-61 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 246
Kostnader dugnader	-3 789
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-340 257**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-83 030
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-126 527**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-224 082
Renhold ved firmaer	-40 485
Snørydding	-6 304
Andre fremmede tjenester	-192
Andre kontorkostnader	-846
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 704
Velferdskostnader	-189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-279 932**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 028
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	**18 309**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	**-62**

NOTE: 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 600**

Forslag til endring i gjeldende Husordensregler.

Bestemmelsen om *«Ro»* i de gjeldende Husordensreglene for Furulundsveien 6 Boligsameie lyder:

«Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 skal man være særlig hensynsfulle overfor naboene.

Støyende arbeider bør ikke skje før kl. 08:00 og ikke etter kl.17:00.»

Den senere tids opplevelser og erfaringer i deler av sameiet har avdekket at det kan være et reelt behov for presiseringer og innskjerpelser av reglene om «Ro».

For flere av seksjonseierne har dagens regler om «ro» ikke vist seg tilstrekkelige til å sikre oss den livskvaliteten vi har krav på og kan forvente i vårt boligsameie etter eierseksjonsloven.

For derfor bedre å ivareta den enkelte seksjonseiers interesser, og i et forsøk på å forebygge unødige konflikter, vil vi foreslå at dagens regler endres/oppheves og isteden gjøres klarere og mer hensiktsmessige, for nettopp å kunne ivareta formålet med en «ro-bestemmelse». Bl.a. åpnes det i dag for at det kan pågå støyende arbeider over lenger tid 9 timer daglig (8-17), 6 dager i uken. Oppholder man seg i sin leilighet hele, eller store deler av dagen, har det vist seg at opptil 54 timer med støyende arbeider i uken medfører urimelig store belastninger for naboene som oppholder seg hjemme i sine leiligheter.

Forslag til vedtak:

1. Gjelde bestemmelse om «Ro» i Husordensregler for Furulundsveien 6 Boligsameie oppheves.

2. Ny bestemmelse om «Ro» i de samme Husordensreglene skal lyde:

   Alle dager fra kl. 23:00 til kl. 07:00 skal man være særlig hensynsfull overfor naboer og andre seksjonseiere med tanke på aktiviteter og lyder som kan forstyrre og være til sjenanse på en urimelig eller unødvendig måte.

   Støyende arbeider bør ikke, og skal som hovedregel ikke skje mandag – fredag før kl. 08:00 og etter kl.16:00.
   Støyende arbeider bør ikke, og skal som hovedregel ikke skje lørdag før kl.10:00 og etter kl. 14:00.

For vanlige søndager og andre helligdager gjelder lov om helligdager og helligdagsfred (lov av 24.2.1995 med senere endringer).

Det innebærer at det på helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.
«Utilbørlig larm» betyr for eksempel snekring, bruk av motoriserte redskaper og lyder som er mer enn «normal» stillhet.

Oslo, 27. mars 2025

Finn Sørhus	Anette Føyn	Turid Ueland	Anders Granheim
(sign.)	(sign.)	(sign.)	(sign.)

VALGKOMITEENS INNSTILLING

til årsmøtet 5. mai 2025 i Furulundsveien 6 Boligsameie

Sameiets styre har i driftsåret 2024 bestått av:

- Lars-Inge Vik Nilsen — Styreleder, på valg
- Edel Groven — På valg
- Elsbeth Flood — Ikke på valg
- John M. Hudtwalcker — Ikke på valg

I følge § 10 i sameiets vedtekter skal styret bestå av 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. eierseksjonslovens § 55, 1. ledd. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, jfr. eierseksjonslovens § 55, 2. ledd.

Etter fem år som styreleder ønsker Lars-Inge Vik Nilsen ikke gjenvalg hverken som styreleder, eller som ordinært styremedlem. Edel Groven ønsker ikke gjenvalg etter én periode som styremedlem.

Geir Meidell Berge har sagt seg villig til å stille til valg som ny styreleder. Terje Løverås har sagt seg villig til å stille til valg som nytt styremedlem.

Valgkomitéens innstilling til nytt styre blir derfor:

- Geir Meidell Berge — Velges til styreleder for to år
- Elsbeth Flood — Ett gjenværende år
- John M. Hudtwalcker — Ett gjenværende år
- Terje Løverås — Velges for to år

Oslo, 26. mars 2025

Finn Sørhus	Torkild Melland
Sign.	Sign.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Furulundsveien 6 Boligsameie

---

Møtedato: 05.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ullern Menighetshus, Holgerslystveien 22, 0280 Oslo

Til stede: 13 seksjonseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Styrets leder Lars-Inge Vik Nilsen

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Lars-Inge Vik Nilsen foreslått.
   Vedtak:
   Enstemmig vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak:
   Enstemmig vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Elsbeth Flood foreslått. Som protokollvitne ble Anette Føyn foreslått.
   Vedtak:
   Enstemmig vedtatt

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for ~~2023~~ 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for ~~2023~~ 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen. Underskudd dekkes av egenkapital.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 35 000 til leder og kr 5000 til medlemmer.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **SAK**
Se vedlegg. Sak vedrørende husordensregler.

Forslag til vedtak:

1. Gjeldende husordensregler forkastes.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Arbeid som medfører støy skal begrenses til tidsrommet mellom 08.00 og 16.00 på hverdager, og til tidsrommet mellom 10.00 og 14.00 på lørdager.
Vedtak:
Vedtatt med 8 mot 5 stemmer

3. Forslag om et pkt. 3 som lyder: Det kan på forhånd søkes styret om fritak fra bestemmelsen i pkt. 2. Styret må varsle berørte seksjoner.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

---

8. **Valg av styremedlemmer**

A Som styreleder for 2 år, ble Geir Meidell Berge foreslått.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

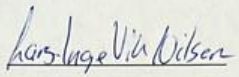
B Som styremedlem for 2 år, ble Terje Løverås foreslått.
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

C Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Finn Sørhus og Torkel Melland
Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19.25. Protokollen signeres av

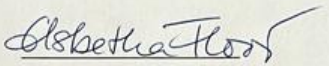
Møteleder

Navn: Lars-Inge Vik Nilsen



Fører av protokollen

Navn: Elsbeth Flood



Protokollvitne

Navn: Anette Føyn



Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Geir Meidell Berge	Furulundsveien 6 A, 0282 Oslo	2 år
Styremedlem	Terje Løverås.	Furulundsveien 6 A, 0282 Oslo	2 år
Styremedlem	John Michael Hudtwalker	Furulundsveien 6 A, 0282 Oslo	1 år
Styremedlem	Elsbeth Flood	Furulundsveien 6 A, 0282 Oslo	1 år

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareale ne skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uterealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

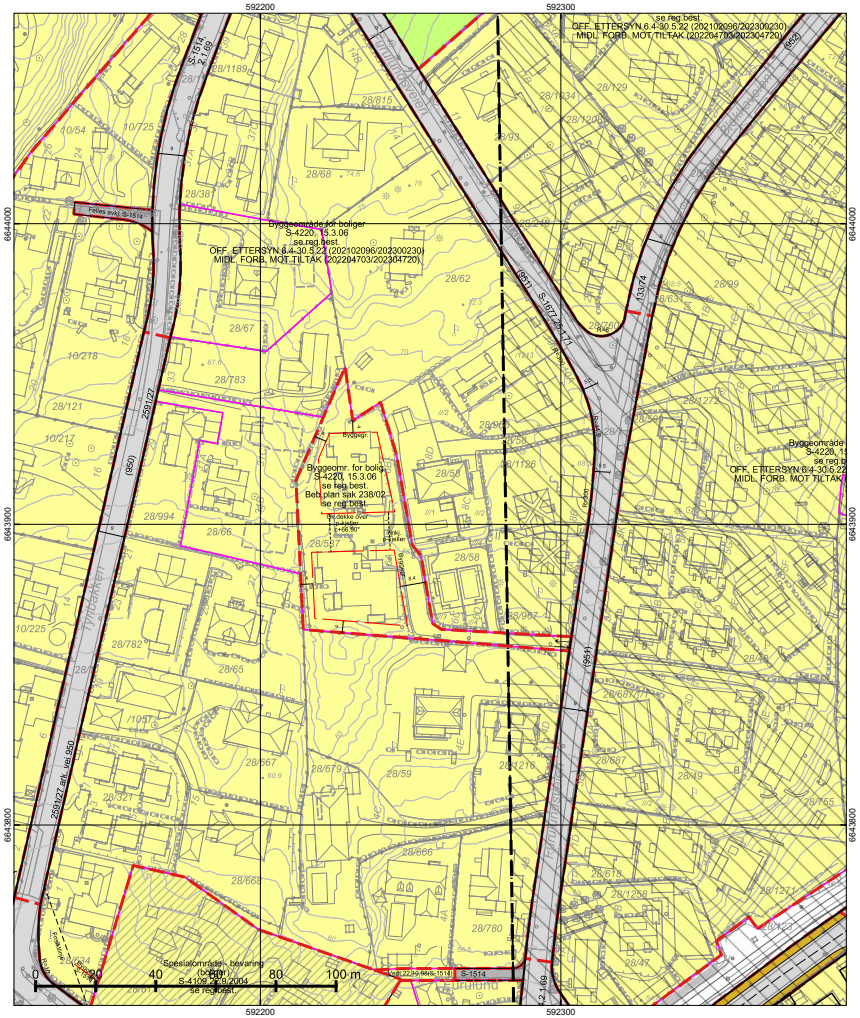
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150109/ 86522721
Deres ref.:
Adresse: Furulundsveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/537

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

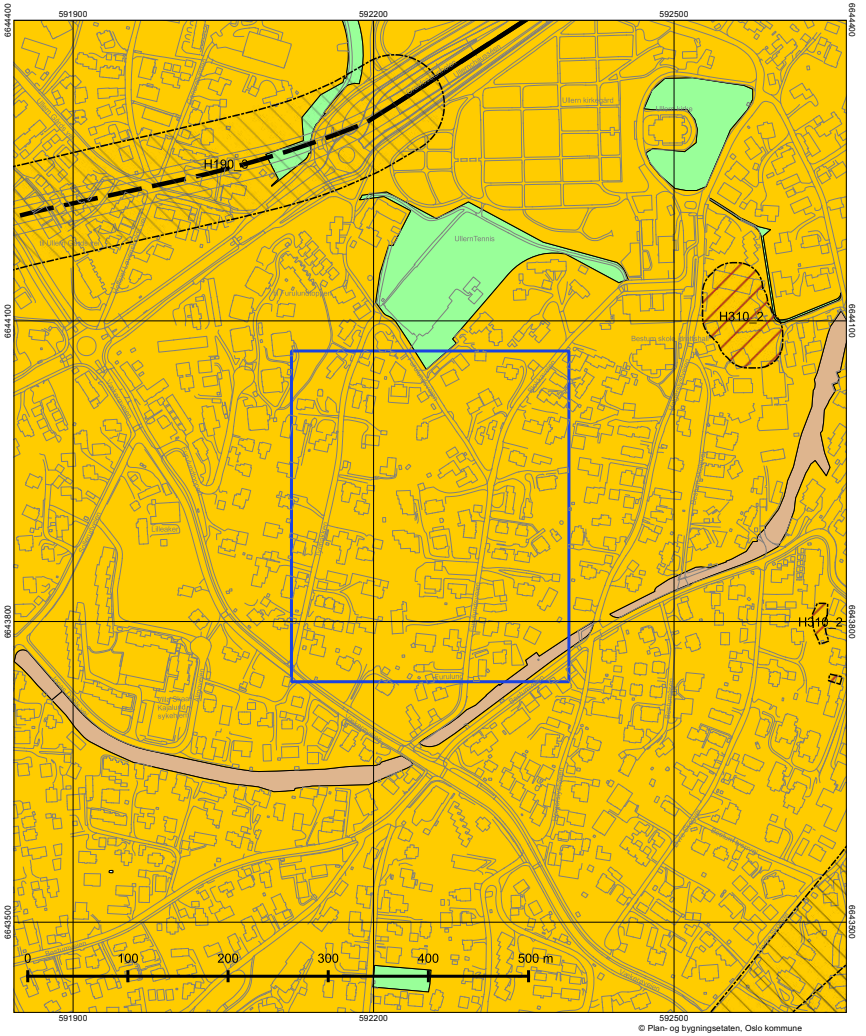
PlottID/Best.nr: 150109/ 86522721
Deres ref.:
Adresse: Furulundsveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/537

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150109/86522721
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
FURULUNDSVEIEN 6A

Dato: 24.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522721
8871543

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 537

Vi viser til bestilling av 20251124 for FURULUNDSVEIEN 6A.

GNR. 28 BNR. 537

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.1950.

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

2915 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

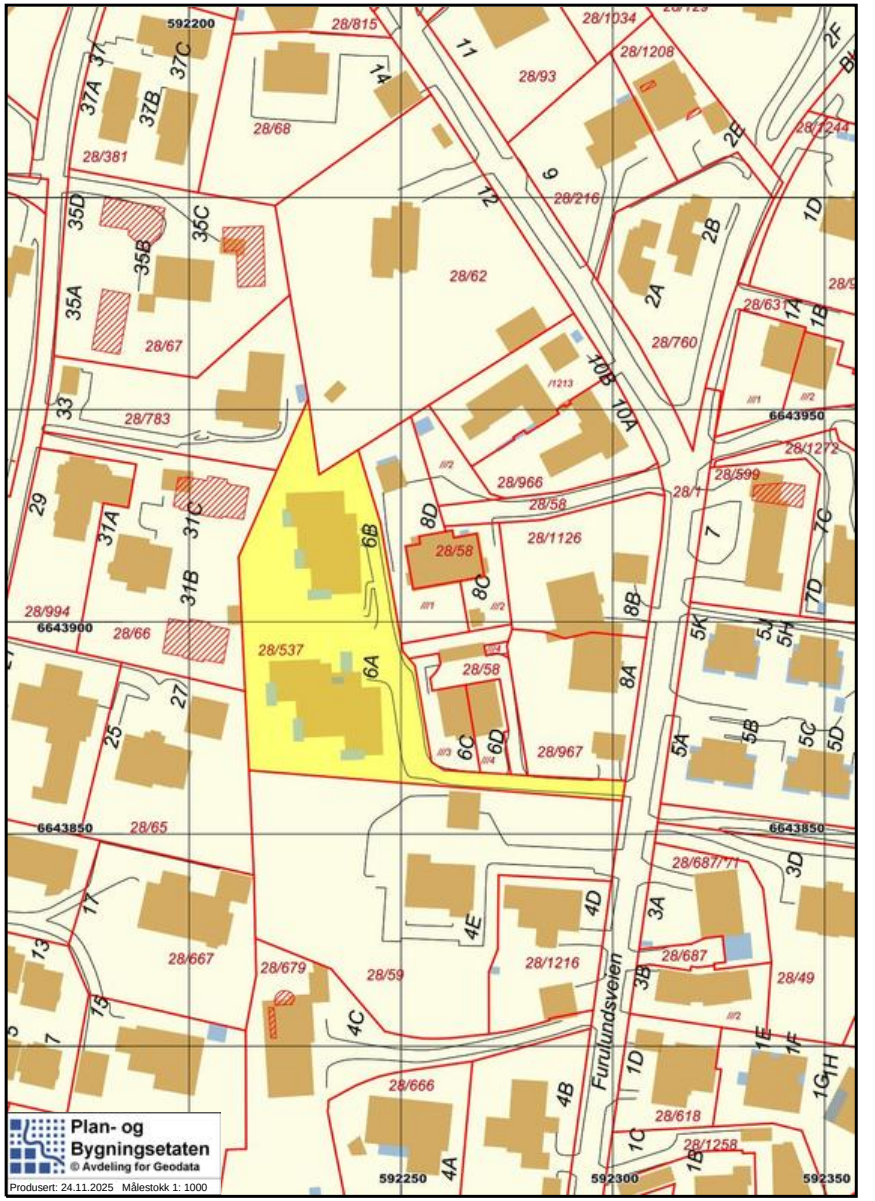
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

23802

Beb.plan med bestemmelser for Furulundsveien 6, gnr.28 bnr.537

Vedtaksdato: 02.10.2002

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Vedtaksdokumenter: 200101755

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3842, S-3591, 200101755

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bestemmelser til bebyggelsesplan for Furulundsveien 6, Gnr. 28 Bnr. 537

§ 1. Avgrensning
Planområdet er vist på plankart merket tegning nr. 200101755 og datert 11.03.2002.
Bestemmelsene kommer i tillegg til reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan (S-3591) vedtatt 25.06.1997 og med endringer vedtatt 13.06.2001 (S-3842).

§ 2. Utnyttelse
Det skal oppføres 2 bygninger. Tillatt utnytting er %BYA=25,5%.

§ 3. Plassering og høyde
Bebyggelsens plassering med byggegrenser er vist på plankartet. Minste avstand mellom bygningene skal være 13,0 m. Areal over heisstol tillates med nødvendig overhøyde.

§ 4. Utforming
Hver av bygningene skal brytes ned i volum som del av tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Bygningsutforming skal sammen med plassering, volumer og materialbruk være slik at prosjektet oppnår den nødvendige tilhørighet til naboskapet. Rom for avfallshåndtering skal ivaretas inne i bygningene. Bygningene skal ha flate tak.

§ 5. Atkomst
Atkomst som vist med piler på kartet. Denne skal opparbeides med siktlinjer 2,5 x 30 meter.

§ 6. Parkering
All parkering skal skje i underjordisk felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal nås uten fysisk hinder. Totalt antall p-plasser på eiendommen skal følge den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune. I tillegg skal det tilrettelegges for en parkeringsplass for naboeiendom med tinglyst disposisjonsrett for Gnr. 28 Bnr. 58 Furulundsveien 8C.

§ 7. Utomhusplan
Det skal foreligge utomhusplan for hele området i målestokk 1:200 før rammetillatelse kan gis. Planen skal vise parkering, terrengformasjon, beplantning/vegetasjon og overflatebehandling av kjørbar gangvei. Planen skal vise sykkelparkering, plassering og utforming av lekearealer, forstøtningsmurer og liknende samt areal for snøopplag. De deler av underjordisk garasjeanlegg som ligger mellom husene skal gis en landskapsmessig behandling. Det underjordiske anlegget skal ha en overdekning/vekstlag tilstrekkelig til busker og mindre trær. Trær som er avmerket på plankartet skal bevares, sikres og skjermes i anleggsperioden og arealer over underjordisk parkeringsanlegg skal tilsås/beplantes slik at arealet inngår som en naturlig del av utomhusanlegget.

Deler av felles uteoppholdsareal skal utformes slik at dette er tilgjengelig og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 8. Rekkefølgebestemmelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygningene skal det foreligge en tinglyst avtale med naboeiendom Gnr. 28 Bnr. 58 som sikrer bruk av 1 stk. p-plass i parkeringsanlegget. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utenomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Skatteetaten

Dato
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 28 Bnr 537 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Furulundsveien 6A, 0282 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 030 484
Som sekundærbolig:	kr 10 757 834

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
885 719 392
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes
Hannet Erdal
Hanne Therese Erdal
Advokatfullmektig

Tinglysingsgjenpart
Kan tinglyses
for Advokat Tørbjørn Ek AS
Ina Doresius
Jurist/Megler

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: gnr 28 / bnr 58 og gnr 28/ bnr 537

1. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 28 bnr. 58 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer på gnr. 28 bnr 537 (grunneier) frem til felles stikkledning, jf pkt 2 nedenfor. Retten er begrenset til å gjelde for etablering av vann- og avløpsledning til nyoppført tomannsbolig i syd på gnr 28 / bnr 58 (seksjon 3 og 4).

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 28 bnr 58 og gnr. 28 bnr. 537 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Furulundsveien og etter følgende trasé: I privat adkomstvei for Furulundsveien 6 og 8 (beliggende på gnr 28/bnr 537 i Oslo kommune), frem til tilkoblingspunkt for gnr 28/bnr 58 på den private stikkledning. Retten gjelder vann- og avløpsledning til nyoppført tomannsbolig i syd på gnr 28 / bnr 58 (snr 3 og 4).

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold, fra og med stikkledningenes tilkoblingspunkt på hovedledninger, til punkt der gnr 28 / bnr 58 er koblet til den felles private stikkledning. Fra dette punkt har hhv gnr 28 / bnr 58 (snr. 3 og 4) og gnr 28 / bnr 537 ansvaret for egen stikkledning frem til de respektive eiendommer.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
gnr 28	**58, samtlige seksjoner**
gnr 28	**537, samtlige seksjoner**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten,
Ogn 958935420

Doknr: 526696 Tinglyst: 26.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer:

For eiend. 28/58/1				
Hilde Vik Mathe	Sted Oslo	Dato 3.6.13	Navn Lille Oslo Eiendom AS	080161801 Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer
For eiend. 28/58/2:				
Hans Herman Leganger	Sted Oslo	Dato 3.6.13	Navn Hans Herman Leganger	030250 [redacted] Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer
For eiend. 28/58/2:				
[signature]	Sted Oslo	Dato 03.06.2013	Navn Stine Landgraff Torvaldsen	220292 [redacted] Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer

For eiend. 28/537	Oslo	27/5/13	[signature]	010642 [redacted]
	Sted	Dato	Navn BJØRN A. HANSSEN Furulundsveien 6 Boligsameie Styrets formann	Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer
For eiend. 28/537:	Oslo	27/5/13	Finn Bjørneng	110736 [redacted]
	Sted	Dato	Navn Furulundsveien 6 Boligsameie Styremedlem	Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede, Knut Thomas Traaseth og Anita Krohn Traaseth som hjemmelshavere til gnr. 28, bnr. 58, snr. 1 i Oslo samtykker med dette til tinglysning av erklæring vedrørende vann- og avløpsanlegg (stikkledning gjennom annen eiers grunn og felles stikkledning) signert 27.05.2013 og 03.06.2013.

Oslo, 20. juni 2013
Som hjemmelshavere til gnr 28/bnr 58/snr 1 i Oslo kommune

Knut Thomas Traaseth
Fnr.: 080266[redacted]

Anita Krohn Traaseth
Fnr.: 161271[redacted]

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	537		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
060746 [redacted]	Kristian Andenæs		1/3
170950 [redacted]	Henrik Andenæs		1/3
030153 [redacted]	Agnes Karin Andenæs		1/3
•			
	Hjemmelsfullmakt er gitt til		
981 674 529	Sjølyst Bolig AS, se vedlegg 4		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	123	BG	11	B	93	BG	21	N	13		31			
2	B	85	BG	12	B	104	B	22				32			
3	B	97	BG	13	B	63	B	23				33			
4	B	209	B	14	B	93	B	24				34			
5	B	97	B	15	B	104	B	25				35			
6	B	122	B	16	B	63	B	26				36			
7	B	85	B	17	B	93	B	27				37			
8	B	97	B	18	N	13		28				38			
9	B	95	BG	19	N	13		29				39			
10	B	63	BG	20	N	13		30				40			
SUM BRØK	1073			SUM BRØK	652			SUM BRØK	13			SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1738 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

16/5-08
Rettet etter avtale
med A. Knutsen/Sjølyst utvikling AS. DHe

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 415062 Tinglyst: 23.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Sjølyst Bolig AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 6/12-07		Sjølyst Bolig AS v/ HÆLE	i henhold
Oslo 6/12-07		Sjølyst Bolig AS ARVE NYHUS	til fullmakt

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	**537**		1-21	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
16/5-2008	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDE

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

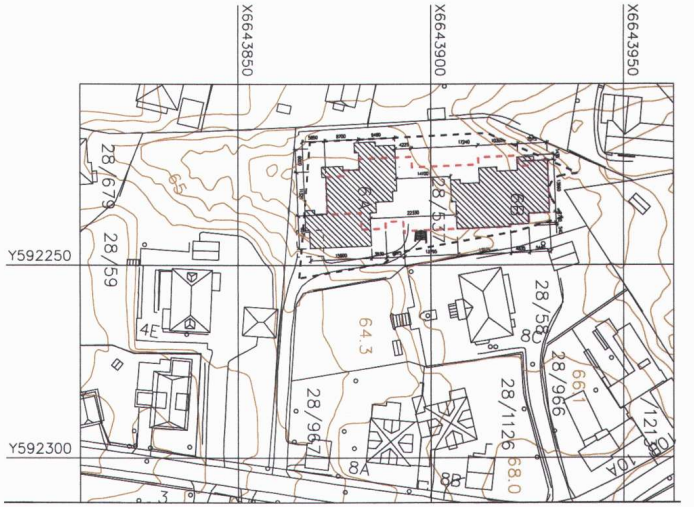
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 1 av 9

SITUASJONSPLAN M=1:1000

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



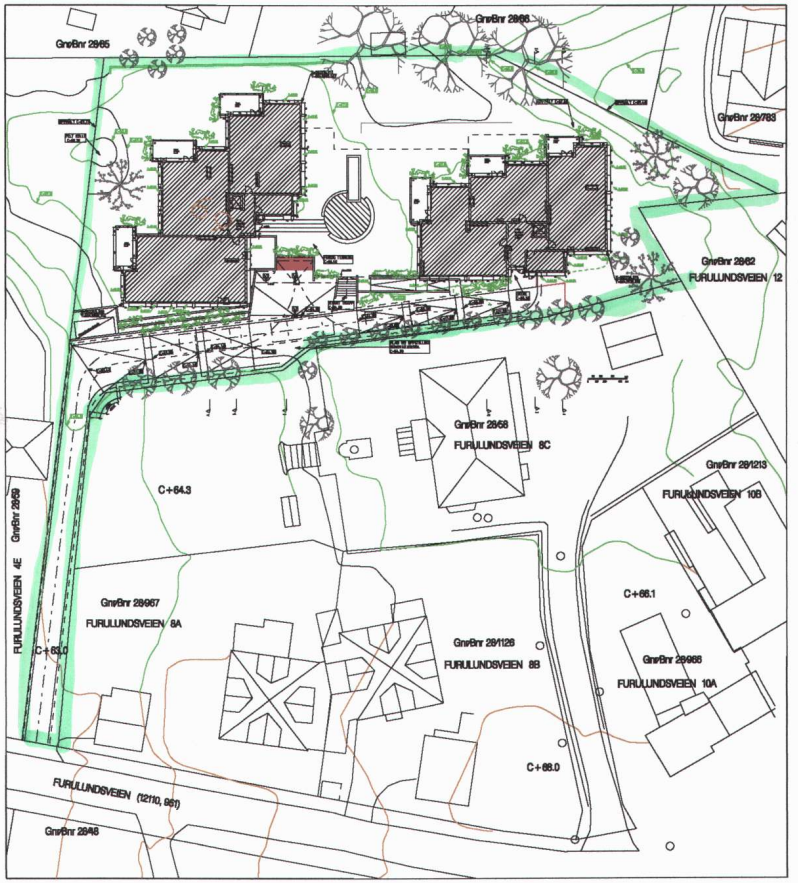
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 2 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

ILLUSTRASJONSPLAN M=1:500



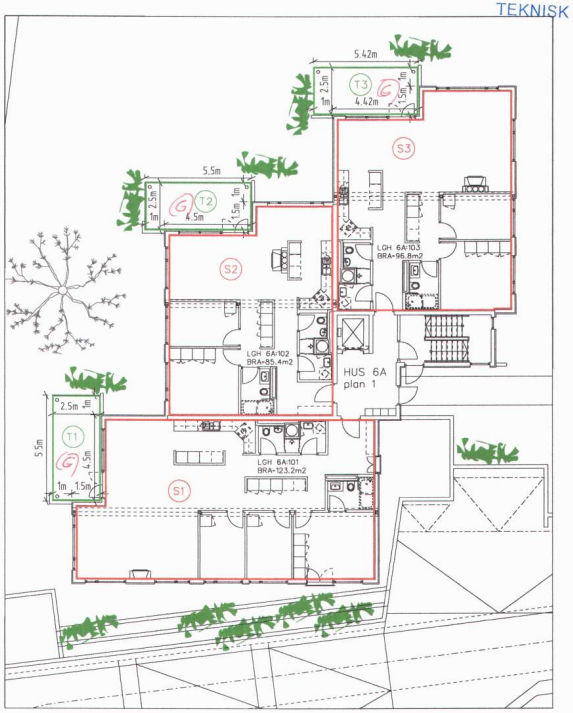
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 3 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

HUS 6A, PLAN 1 **M=1:200**



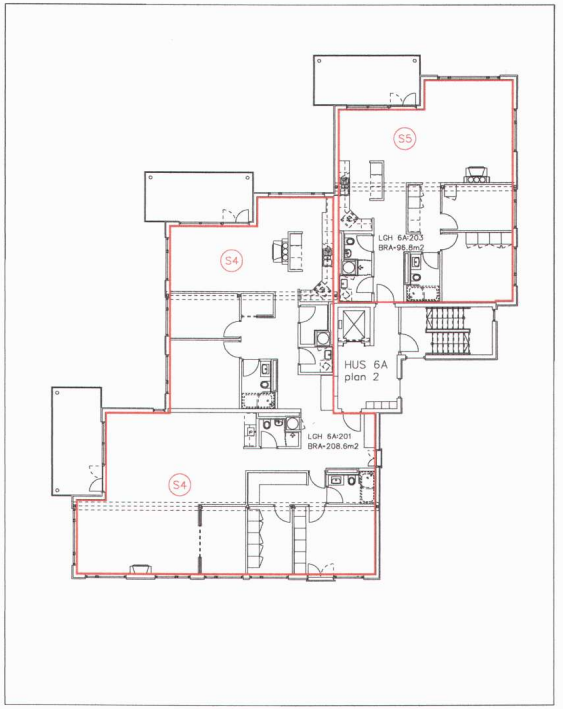
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 4 av 9

HUS 6A, PLAN 2 **M=1:200**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



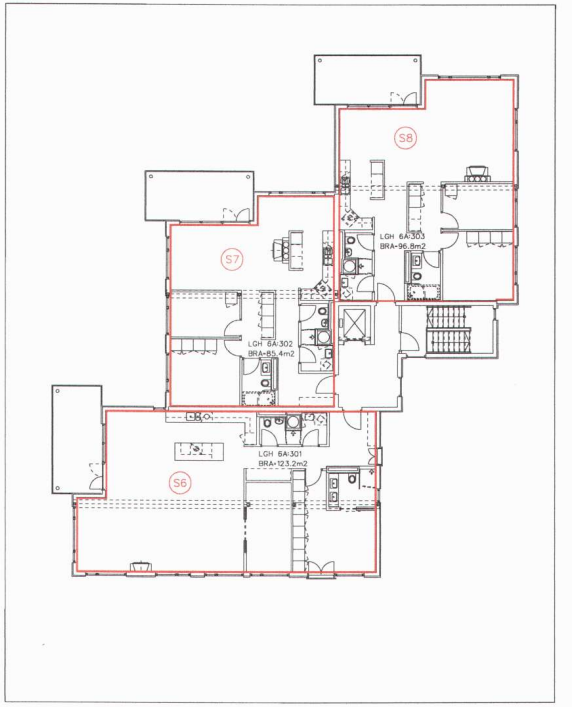
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 5 av 9

HUS 6A, PLAN 3 **M=1:200**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



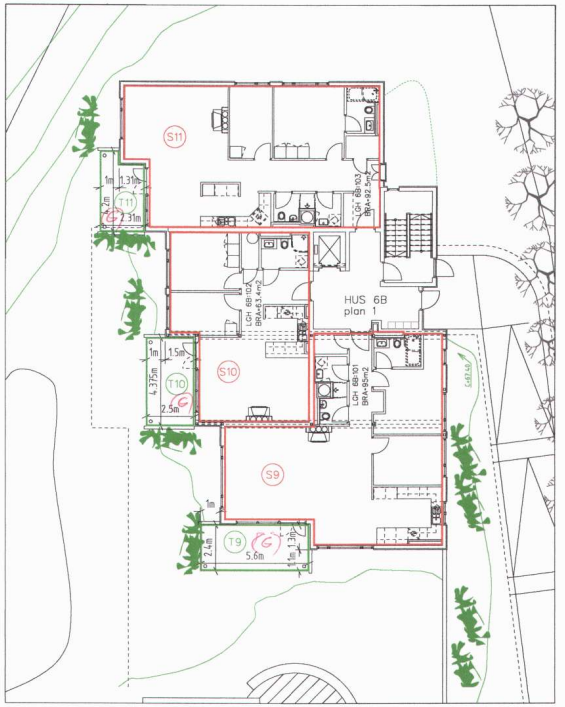
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 6 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

HUS 6B, PLAN 1 **M=1:200**



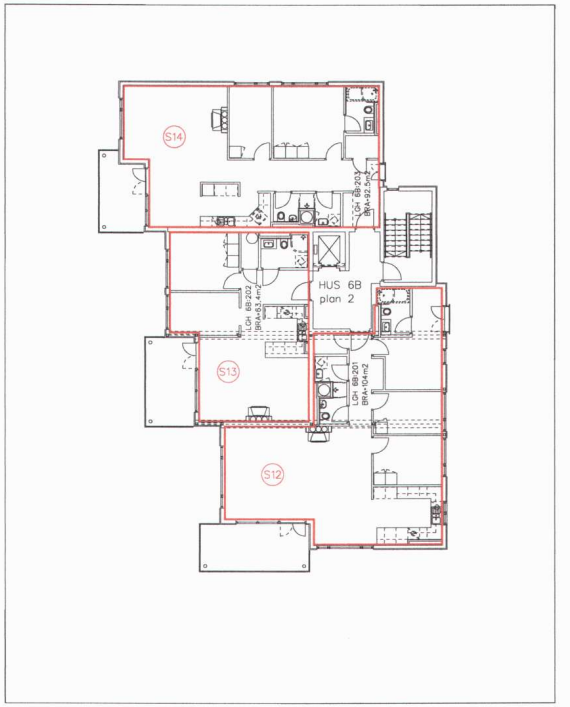
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

SIDE 7 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

HUS 6B, PLAN 2 **M=1:200**



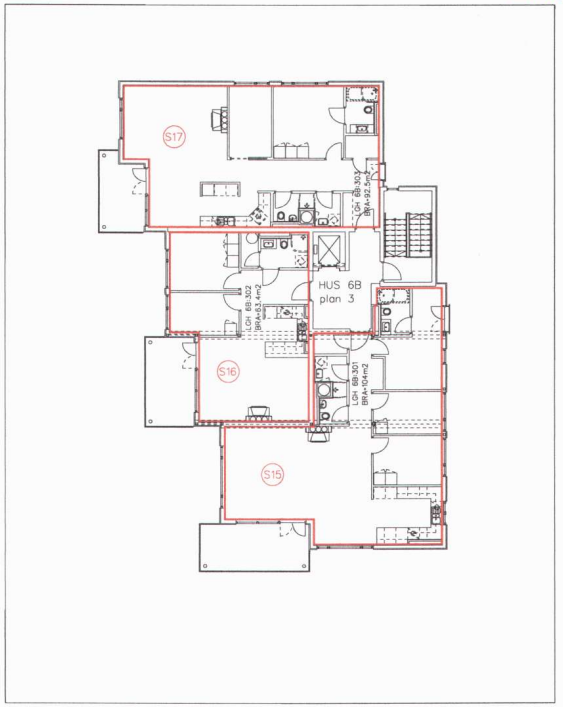
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE

HUS 6B, PLAN 3 **M=1:200**

SIDE 8 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

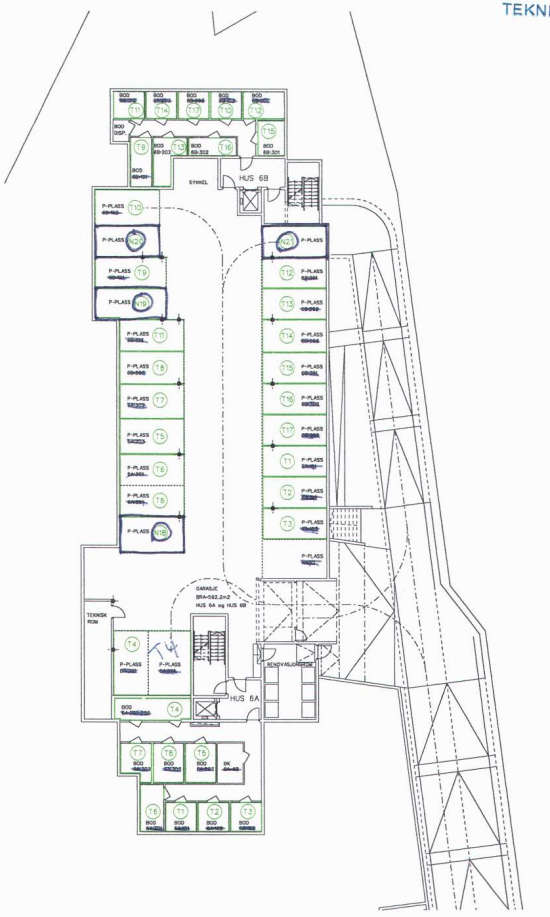


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/415062/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:09

FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE
GARASJEPLAN UNDER TERRENG U1 M=1:300

SIDE 9 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 6136145x8
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Brukseenhe	Adresse
230462	NILSEN TONE-CHRISTINE VIK	H0202	FURULUNDSVEIEN 6 A, 0282 OSLO
280633	ELLINGSEN KARI EDLE	H0302	FURULUNDSVEIEN 6 A, 0282 OSLO
030153	ANDEN/ES AGNES KARINE	H0101	TYRIHANSVEIEN 8, 0851 OSLO
050269	NILSEN LARS-INGE VIK	H0202	FURULUNDSVEIEN 6 A, 0282 OSLO
120254	HUDTWALCKER JOHN MICHAEL	H0201	FURULUNDSVEIEN 6 A, 0282 OSLO
110736	BJØRNENG FINN	H0101	FURULUNDSVEIEN 6 A, 0282 OSLO
060746	ANDEN/ES KRISTIAN	H0402	PILESTREDET 79A, 0354 OSLO
170950	ANDEN/ES HENRIK	H0101	TROSTERUDVEIEN 13 D, 0778 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	537

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 298699 Tinglyst: 15.03.2022
STATENS KARTVERK

18.02.2022 13:40

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten 21.3.22 Vedlegg 1
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 41 99 29 09
OSLO, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ludvig Lysenø

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonerte som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Advokatene i OBOS v/ advokat Ragnhild Løseth	937 052 766	992 957 875	92621556
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o OBOS BBL, pb. 6666 st. olavs plass	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	28	537	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
18	se vedlegg	Henrik Andenæs/ Kristian Andenæs /Agnes Andenæs	1/3
19	se vedlegg	Henrik Andenæs/ Kristian Andenæs /Agnes Andenæs	1/3
20	110736[redacted]	Finn Bjørneng	1/1
21	280633[redacted]	Kari Edle Ellingsen	1/1
1	110736[redacted]	Finn Bjørneng	1/1
7	280633[redacted]	Kari Edle Ellingsen	1/1
Se vedlegg			

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samletbrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være endret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	123	B
7	B	85	B
4	B	86	B
22	B	123	B
		Nevner = 1686	

Dato 21.03.22 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjoneringen endres ved at seksjon nr 18 og 19 i garasjeplan U1 utgår for å bli fellesareal, disse avmerkes som "p-plass gjest "på plantegningen for garasjeplan U1.

Seksjon 20 i garasjeplan U1 slås sammen med seksjon 1 og blir fellesareal i bygning til snr.1. "T1" på plantegning for garasjeplan U1. Teller i sameiebrøken for seksjon 1 forblir uendret.
Seksjon 21 i garasjeplan U1 lås sammen med seksjon 7 og blir fellesareal i bygning til snr.7. "T7 "på plantegning for garasjeplan U1. Teller i sameiebrøken for seksjon 7 forblir uendret.

Seksjon 22 og seksjon 4 bytter parkeringsplasser, og P-plass T22 og T4 bytter plass på plantegningen garasjeplan U1. Teller forblir uendret for snr. 4 i 22.
Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende fjerning av næringsseksjonene 18-21.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
07.02.22	Kaj Lill Lassen

* Endret etter avtale med selger 15.02.22. - LLL

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Planteningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☑ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
18 og 19	Oslo 16/8-2021	Henrik Andenæs	HENRIK ANDENÆS
18 og 19	Oslo 16.8.2021		KRISTIAN ANDENÆS
18 og 19	Oslo 16/8-2021	Agnes Andenæs	AGNES K. ANDENÆS
20 og 1	Oslo 17/8-21	Finn Bjørneng	FINN BJØRNENG
21 og 7	Oslo 17/8-21	Kari E. Ellingsen	KARI E. ELLINGSEN
	Se vedlegg for 4/22		

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.21	Kaj Lill Lassen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 16/8-2021	Lars-Inge Vik Nilsen	LARS-INGE VIK NILSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 16/8-2021	Anette Føyn	ANETTE FØYN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se vedlegg for resterende	signaturer fra styremedlemmer

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	28	537		1, 9, 9, 18-22

Dato	Underskrift	Stempel
17.2.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.21	Reidun Løsli

Vedlegg for søknadsskjema punkt 3 og 11

1/2

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

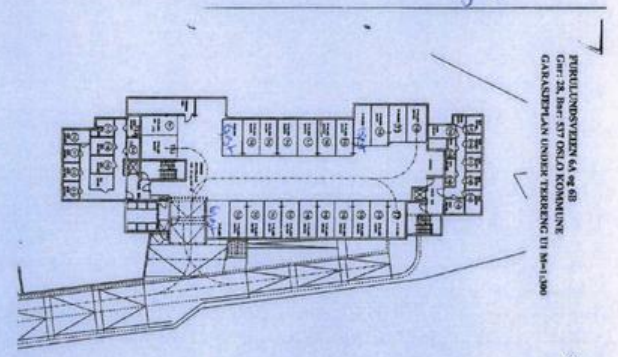
Hjemmelshavere av gnr.28 bnr.537 i Oslo kommune samtykker herved til reseksjonering datert **31.08.21**

Seksjonsnr.	Eierandel i egen seksjon	Fødselsnr. / Org. nr.	Navn med blokkbokstaver	Underskrift	Sted og dato
4	1/2	230462 [redacted]	NILSEN TONE-CHRISTINE VIK	Tone-Christine Vik Nilsen	Oslo 26/1-22
4	1/2	050263 [redacted]	NILSEN LARS-INGE VIK	Lars-Inge Vik Nilsen	Oslo, 26/1-22
22	1/1	120254 [redacted]	HUDTWALCKER JOHN MICHAEL	[illegible]	Oslo, 26/1/22

BESKYTTET

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

Vedlegg 2



FURULUNDSVEIEN 6A og 6B
Gnr: 28, Bnr: 537 OSLO KOMMUNE
GARASJEPLAN UNDER TERRENG 1:1 M=1:100

SIDE 9 av 9

VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

Vedlegg 3

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – Snr. 1

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Tinis Bjørnerud, fnr. 110736 [redacted]

Signatur _____ eierandel 1/1

c:\users\lars-ingevik\dropbox (norway welcome)\lars-inge privat\furulundsveien 6 boligsameie\reseksjonering fl\erklæring alle seksjonseiere.doc

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - Snr 2.

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Bjørn Falkenberg fnr. 23/044[redacted]

Signatur Bjørn Falkenberg Eierandel : 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN . SNR. 3

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte 15. juni 2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Agnes B. Amundsen fnr 120545[redacted]

Agnes B. Amundsen Eierandel : 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 4

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn TONE-CHRISTINE VIK NILSEN fnr. 23 04 62 [redacted]

Signatur Tone-Chr Vik Nilsen Eierandel: 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 4.

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn LARS-INGE VIK NILSEN fnr. 050269 [redacted]

Signatur [signature] Eierandel: 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 5.

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Elisabeth S H Flor fnr. 300355 [redacted]

Signatur Elisabeth Flor Eierandel : 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 6

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn ELLEN M. RØHRT fnr. 270348 [redacted]

Signatur Ellen M. Røhrt Eierandel : 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 6

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Jan E. Rekstad, fnr. 270645 [redacted]

Signatur _____ Eierandel: 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 7

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Kari E Ellingsen, fnr. 280633 [redacted]

Signatur _____ Eierandel: 1/1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 8

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Britt Løverås, fnr. 260676 [redacted]

Signatur Britt Løverås Eiverdel 1/2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 8

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn TERJE LØVERÅS, fnr. 270346 [redacted]

Signatur Terje Løverås Eiverdel : 1/2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 9

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Irene Granheim, fnr. 100444

Signatur Irene Granheim Eierandel: 4/10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN SNR 9

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Anders Granheim, fnr. 071140 4258

Signatur Anders Granheim Eierandel: 4/10

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 9

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Unni G. Bogen, fnr. 070570

Signatur Unni G Bogen Eiverandel : 1/10

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 9

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Leif Olav Bogen, fnr. 210367

Signatur Leif Olav Bogen Eiverandel 1/10

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 10

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte 15. juni 2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn ANETTE FØYN fnr. 230175 [redacted]

Andel: 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 11

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn L. Turi Ueland fnr. 040840 [redacted]

Signatur L. Turi Ueland Andel: 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 12

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte 15. juni 2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 24/6-2021

Navn Grethe Rivertz Martinez fnr 290157[redacted]

GRETHE RIVERTZ MARTINEZ Eierandel: 5/8

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN : SNR 12

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte 15. juni 2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 17/07/2021

Navn Cristina Rivertz Martinez fnr 05/05/1986

CRISTINA RIVERTZ MARTINEZ Eierandel: 3/16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 12

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte 15. juni 2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 17/7/2021

Navn Marcus Martinez fnr. 14.06.1985

MARCUS MARTINEZ Eierandel: 3/14

d:\2021 - furulundveien 6 boligsameie\reseksjonering\erklæring alle seksjonseiere.doc

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN – SNR 13

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn BRITT UNNI SØRHUS fnr. 190653[redacted]

Signatur Britt U. Sørhus Eierandel: 1/2

c:\users\lars-ingevik\dropbox (norway welcome)\lars-inge privat\furulundsveien 6 boligsameie\reseksjonering ff\erklæring alle seksjonseiere.doc

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN : SNR 13

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn FINN SØRHUS, fnr. 110250[redacted]

Signatur _____ Eierandel: 1/2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN · SNR 14

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn Eirik Nisted Eriksen, fnr. 280753[redacted]

Signatur Eirik N. Eriksen Eierandel 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN : SNR 15

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn LIV ANNE MELLAND, fnr. 160544[redacted]

Signatur _____ Eierandel : 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 15

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn TORKILD MELLAND, fnr. 150739[redacted]

Signatur _____ Eierandel : 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 16

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte 15. juni 2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 30.06.21

Navn PIRKKO ANNIKKI HELSINGEN fnr. 21.09.24 [redacted]

Eierandel : 1/1

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SEKSJON NR. 17

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøte, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, **samtykker** jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 14.12.2021

Navn: TØNDER THOMAS ALEXANDER, fnr. [redacted] eierandel: 1/2

Navn: WULFF SIREN ENDRESEN, fnr. [redacted] eierandel: 1/2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

Vedlegg 8.

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR. 28 BNR. 537 – OSLO KOMMUNE, SEKSJON NR. 18 OG NR. 19.

I forbindelse med opprydning i hjemmelsforholdene i, Furulundsveien 6 boligsameie i Oslo kommune, skal arealet i to næringsseksjoner i garasjeanlegget registreres som fellesarealer for sameiet, gjennom en reseksjonering.

Undertegnede, som står som hjemmelshavere til seksjon nr. 18 og nr. 19, samtykker til at disse seksjonene omgjøres til fellesareal for sameiet Furlundsveien 6, hvoretter seksjonene utgår.

Nevner i sameiebrøkene reduseres tilsvarende tellerne i næringsseksjonene som utgår.

Oslo, 8/9 - 2021

Eieandel 1/3
Kristian Andenæs, f.nr. 060746 [redacted]
Kristian Andenæs

Eieandel 1/3
Henrik Andenæs, f.nr. 170950 [redacted]
Henrik Andenæs

Eieandel 1/3
Agnes Andenæs, f.nr. 030153 [redacted]
Agnes Andenæs
Navn gjentas med blokkbokstaver.

https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_loseth_obos_no/documents/furulundsveien 6/erklæring snr 18 og 19.doc

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/298699/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:56

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE SEKSJON NR. 20.

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537 i Oslo kommune skal to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet.

Nevner i sameiebrøken for sameiet reduseres tilsvarende arealet i næringsseksjonen, da dette ikke tillegges boligseksjonene.

Undertegnede, som ved en inkurie er blitt stående som hjemmelshavere til seksjon nr. 20, erklærer med dette at rette eier av seksjonen er Finn Bjørneng, f.nr 110736 [redacted] og vi samtykker med dette til at hjemmelsoverføringen skjer ved en reseksjonering, hvor seksjon nr. 20 slås sammen med seksjon nr. 17, og endrer formål til tilleggsareal til bolig.

Oslo, 8/7 - 2021

Eieandel 1/3
Kristian Andenæs, f.nr. 060746 [redacted]
Kristian Andenæs

Eieandel 1/3
Henrik Andenæs, f.nr. 170950 [redacted]
HENRIK ANDENÆS

Eieandel 1/3
Agnes Karine Andenæs, f.nr 030153 [redacted]
Agnes Andenæs

Navn gjentas med blokkbokstaver.

https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_loseth_obos_no/documents/furulundsveien 6/erklæring seksjoner slås sammen (003) - snr 20.doc

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 22

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn JOHN MICHAEL HUSTWAITE fnr. 091155 [redacted]

Signatur _____ Eierandel: 1/2

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED RESEKSJONERING AV GNR 28 BNR 537 I OSLO KOMMUNE – ENDRING AV SAMEIEBRØKEN - SNR 22

I forbindelse med reseksjonering av gnr. 28, bnr. 537, Furulundsveien 6 boligsameie, i Oslo kommune og opprydning i garasjeanleggets hjemmelsforhold, skal som vedtatt på årsmøtet 15.06.2021, to næringsseksjoner i garasjeanlegget legges som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet, og to seksjoner overføres til fellesareal slik at Furulundsveien 6 blir et rent boligsameie.

Arealet i næringsseksjonen tillegges ikke boligseksjonene, og telleren for boligseksjonene berøres dermed ikke. Nevner i sameiebrøken reduseres tilsvarende tellere i de næringsseksjonene som utgår eller blir til fellesareal.

Som seksjonseier i sameiet Furulundsveien 6, samtykker jeg til at sameiebrøken i nevner endres fra 1738 til 1686 etter at reseksjoneringen er gjennomført.

Oslo, 15.06.2021

Navn JOHN MICHAEL HUSTWAITE fnr. 120254 [redacted]

Signatur _____ Eierandel: 1/2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/74005/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:51
Side 1 av 2

Hr.adv. Øyulf Andenæs Furulundsvn. 6 Bestun 0280 OSLO 2

ERKLÆRING
VEDRØRENDE GNR. 28 BNR. 967 OG BNR. 537.

ATKOMSTVEI

Gnr. 28 bnr. 967
skal ha brukerett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Furulundsveien
over gnr. 28 bnr. 58
som vist med rød farge på kart nedenfor.



Denne erklæring tinglyses på egne
og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 28 bnr. 537
og kan ikke endres eller slettes uten
samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den. 12. nov. 1985.

DAGBOKFØRT
28. NOV. 85 074005
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

For gnr. 28 bnr. 537. Asbjørn Andenæs
(Hjemmelsinnehaver)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/74005/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:51
Side 2 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/57218/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:50
Side 1 av 1

AVTALE

MELLOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 57218
2 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Kristian Vennemoe
Furulundsveien 8 C
0282 Oslo

og

Consensus Eiendom AS
Nedre vollgate 4
0158 Oslo

er enige om følgende vedr. gnr. 28 bnr.: 58 og bnr. 537 i Oslo kommune:

1. Den til enhver tid eier av gnr. 28 bnr. 58 gis veirett til sin eiendom over adkomstveien til gnr. 28 bnr. 537, slik at han kan etablere adkomst til sin eiendom i syd.

2. Den til enhver tid eier av gnr. 28 bnr. 58 gis rett til å plassere en ny garasje, ikke større enn 50 m2 i grunnflate, eventuelt med en boenhet, inntil grenselinjene mot gnr. 28 bnr. 537. Garasjens gesimshøyde mot gnr 28 bnr 537 skal ikke overstige 2,8 meter. Den sentriske mønehøyden skal ikke overstige 5,1 meter. Rettighetshaver må sørge for å oppfylle eventuelle brannkrav ved bygging av foran nevnte garasje.

3. Den til enhver tid eier av gnr. 28 bnr. 58 skal ved utbygging av gnr. 28 bnr. 537 tildeles en garasjeplass med full bruksrett som kan overdras.

4. Denne avtale skal tinglyses på gnr. 28 bnr. 537.

5. Tidligere tinglyst erklæring om garasje/parkering, med dnr. 2631 av 03/03-1962 på gnr. 28 bnr. 537 slettes samtidig med at denne avtale tinglyses.

Oslo, den 7/9-00

Kristian Vennemoe
(Eier av gnr. 28 bnr. 58)

Consensus Eiendom AS
(Eier gnr. 28 bnr. 537)

Nåværende hjemmelshaver av gnr 28 bnr 537 samtykker i at denne avtale tinglyses på gnr. 28 bnr 537:

Oslo, den 07/9-00

---
for Aashild Marie Andenæs` dødsbo
Kristian Andenæs, iflg. fullmakt.

Doknr: 57218 Tinglyst: 02.10.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Line Rollve Røstad
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/638377/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 07:49
Side 1 av 1

Doknr: 638377 Tinglyst: 18.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR. 638 377
18 DES. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 28 bnr 537 Furulundsveien 6 Snr.: 200400388

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Furulundsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 21/11 2006
Sjølyst Utvikling AS

I HHT. FULLMAKT.

Org.
Fødselsnr. 17708839074

ARVE NYHUS OLAV MÆLE

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20_____

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

VITNE 1: Axel Knutsen, AXEL KNUTSEN, DYRLANDSVN. 2, 0875 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LINK Signatur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Dato: 18 MARS 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200400388-78 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FURULUNDSVEIEN 6	Eiendom:	28/537/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyst Bolig AS	Adresse:	Sjølyst Plass 2, 0278 OSLO
Søker:	LINK Signatur AS	Adresse:	Elveveien 81, 1366 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FURULUNDSVEIEN 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

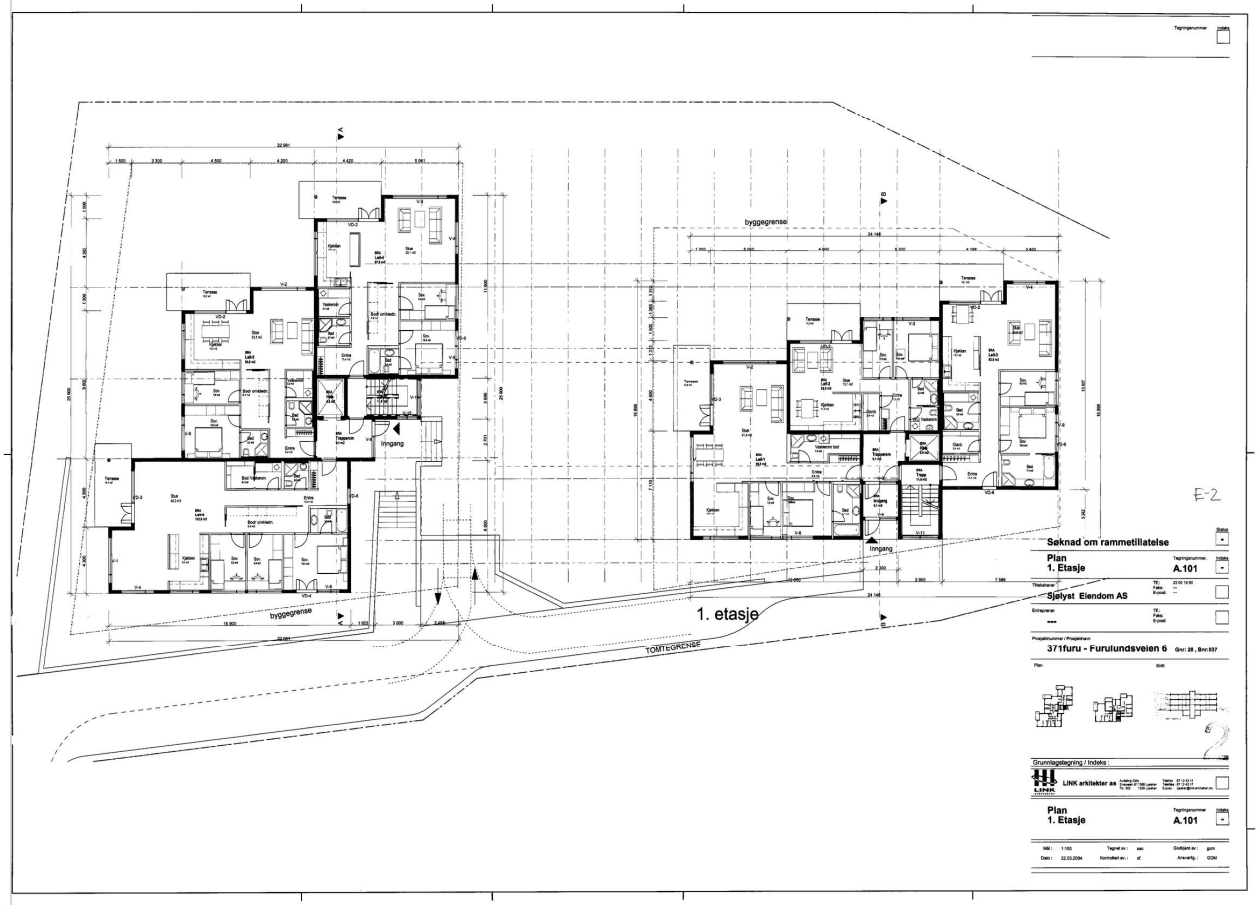
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Sjølyst Bolig AS, Sjølyst Plass 2, 0278 OSLO


byggegrense
Inngang
1. etasje
TOMTEGRENSE
E-2
Søknad om rammetillatelse
Plan
1. Etasje
A.101
Sjølyst Eiendom AS
371furu - Furulundsveien 6
LINK arkitekter as
Plan
1. Etasje
A.101

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0704/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Furulundsveien 6A 0282 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 537, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no