

Furulundtoppen 20B

3 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Furulundtoppen 20B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
67	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 4-roms med meget god planløsning, skjermet uteplass og garasje | Rolig blindvei | Gode solforhold | Barnevennlig

Prisantydning	7 050 000,-
Omkostninger	177 340,-
Totalpris	7 227 340,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 300,-
BRA-i	72 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1986
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Furulundtoppen 20B!

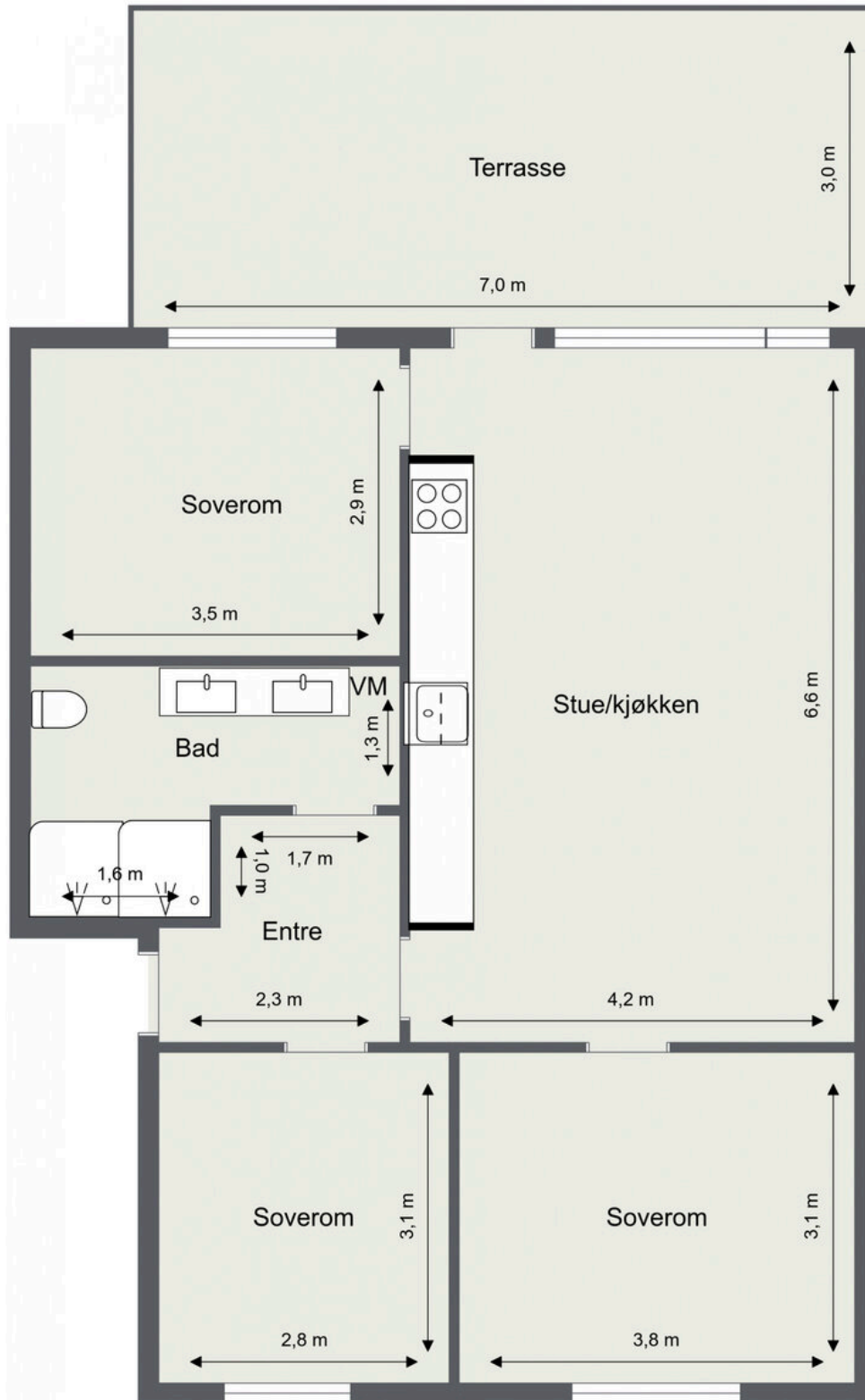
Svært innbydende og attraktiv 4-roms selveierleilighet med herlig, skjermet uteplass med ny plattning og hyggelig gressplen, beliggende i et rolig og familievennlig område. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Boligen består av stor entré, romslig stue med direkte utgang til uteplassen, lekkert kjøkken, stilrent bad og 3 gode soverom.

Høydepunkter:

- Stilrent bad og kjøkken fra 2020
- 3 gode soverom med fleksible bruksmuligheter
- Skjermet og solrik uteplass med ny plattning og gressplen
- Veldrevet sameie med flotte felles uteområder
- Garasjeplass, 2 kjellerboder samt felles utebod og sykkelbod
- Kort vei til kollektivtransport, butikker, skoler og flotte turområder

Furulundtoppen 20 B

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0136/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO
Gnr 10, bnr 182, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Kjetil Bøhlerengen
Tracy Yin Bøhlerengen

Kjøpesum og omkostninger
7 050 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
176 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

177 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 227 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 240 340,- (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
1986

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 21 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Plattingen har gode solforhold fra morgen og frem til ettermiddag.

Innhold

Sameiet har et hyggelig og inkluderende bomiljø med flotte fellesområder som oppleves trygge og skjermede for barn. Beliggenheten i en rolig blindvei bidrar til et svært barnevennlig miljø med lite trafikk og gode lekemuligheter. På fellesområdet finnes blant annet trampoline, huske, sandkasse, bærbusker, felles utebod og flere hyggelige sittegrupper som skaper en sosial og trivelig atmosfære for både små og store.

Leiligheten ligger i 1. etasje med direkte utgang til en romslig og skjermet uteplass, og inneholder: Entré, stue, kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3 og bad.

Boligen har gode lagringsmuligheter med to kjellerboder på totalt ca. 5 kvm, samt garasjeplass i garasjerekke med installert stikkontakt for elbillading og overspenningsvern type B. Det er også felles utebod og felles kjellerbod med plass til sykler.

Standard

Boligen rom for rom:

Entré:

Praktisk entré med flislagt gulv og plass til oppheng av yttertøy og sko. Entréen har en funksjonell utforming med god adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Romslig og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet har en åpen og luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til den skjermede uteplassen, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Hagen er fellesareal, men disponeres og vedlikeholdes av leiligheten alene.

Kjøkken:

Moderne og stilrent kjøkken fra 2020 med glatte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, som skaper en sosial og hyggelig atmosfære. Innredningen har integrerte hvitevarer bestående av kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp, samt ventilator med kullfilter. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet fremstår som både praktisk og innbydende.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er romslig og behagelig med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Rommet oppleves lyst og luftig, og vender ut mot det rolige og hyggelige fellesområdet. Praktiske garderobeløsninger gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en funksjonell romutnyttelse.

Soverom 2 og 3:

Soverom 2 og 3 er begge av gode størrelser med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblering. Rommene har godt lysinnslipp og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad:

Lekkert flislagt bad fra 2020 med stilrene materialvalg. Badet er innredet med romslig dusjsone med doble regnfallsdusjer og glassvegg, vegghengt toalett samt dobbel servantinnredning med god oppbevaringsplass og to blandebatterier. Den store speilløsningen med integrert belysning, kombinert med varme toner og sorte detaljer, gir badet et eksklusivt preg. Badet har varmekabler i gulv, opplegg til vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Innvendig:

- Gulv med parkett og fliser
- Vegger med malte flater og fliser
- Malte himlinger

Tekniske installasjoner:

Boligen har rør-i-rør system fra 2020 samt avløpsrør fra både byggeår og 2020. Det er mekanisk avtrekk fra bad og naturlig ventilasjon via ventiler i ytterveggene. Varmtvannsbereider på 110 liter fra 2020 er plassert på badet. Det elektriske anlegget og sikringsskapet ble oppgradert i 2020, og boligen har automatsikringer.

Parkering

Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke, beliggende midt på rekken. Det er installert stikkontakt for elbillading med overspenningsvern type B. Ladeboks medfølger ikke, og kjøper må selv sørge for egen ladeboks/kabel. Garasjeplassen er av eldre standard og kan oppleves trang for dagens bilpark. Kjøper oppfordres til å kontrollere om plassen er egnet for egen bil.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

- 2020: Helt nytt bad (inkludert rør, fliser og elektrisk)
- 2020: Helt nytt kjøkken (inkludert rør, fliser og elektrisk). Flyttet ut i åpen løsning med stue.
- 2020: Gjorde om gammelt kjøkken til ekstra soverom.
- 2020: Sparkling og maling av entre, stue og ekstra soverom.
- 2025: Ny platting (7 x 3 m) med pyramidetrapp og blomsterkasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS (entreprenør), SB Rørservice AS (rørlegger), Bærum Eltek (elektro). Når: Desember 2020 Beskrivelse: Utvidet og totalrenovert.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS (entreprenør), SB Rørservice AS (rørlegger). Når: Desember 2020 Beskrivelse: Banemembran på gulv, smøremembran på vegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS. Når: Desember 2020 Beskrivelse: Har dokumentasjon på bestilling, bilder av rør og våtromsmappe av arbeidet.

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?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Firozkoi Når: Oktober 2025 Beskrivelse: Ny platting (3 x 7 meter), pyramidetrapp og to blomsterkasser i hagen.

Plattingen er hevet på bjelkelag.

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

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn:

Bærum Eltek AS Når: November 2020 Beskrivelse: -

Oppgradering av bad med varmekabel, varmtvanns bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, 3 stikk, 3 spotter, vifte, speillys. - Stue med nye stikk og coax uttak, lamper og ny dimmer. - Kjøkken med komfyrvakt, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenkurs til 4 stikk og lys under overskap med xcomfort. - Gang med 2 stikk og lampe. - Soverom med 7 stikk, lampe og xcomfort. - Bygget om kurs sikringer og byttet ramme på skap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja.

Når ble kontrollen utført? 24. November 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke detaljert informasjon da det ble installert av forrige eier. Fått beskjed fra forrige eier stikkkontakten for el-bil lading ble installert av elektriker og hadde overspenningsvern type B.

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn:

TS Håndverk AS Når: Desember 2020 Beskrivelse: I forbindelse med oppussingen av hele leiligheten flyttet vi også kjøkken ut i åpen løsning med stue. Nytt kjøkken fra Epoq. Montert av TS Håndverk AS.

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

Ja.

Beskriv: Vinduer er fra byggeår. På to av soverom er det skade på malingen på grunn av kondens.

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: Har hatt sølvkre på badet. Gjort tiltak for å fjerne.

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?

Salgsoppgave fra 2019. - P-rom: 72 kvm - BRA: 72 kvm - BTA: 80 kvm Det vil bli inkludert ny måling i

salgsoppgave for salg nå i 2026. Men egenerklæringskjemaet fylles ut før den lages.

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

Ja.

Beskriv: Ullernchausséen - Nytt sykkelfelt langs Ring 3 (<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202318289>).

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte (Utvendig):

Boligen har vinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Det er original malt lyd- og brannklassifisert entredør samt terrassedør med glass fra byggeåret. Fra stue/kjøkken er det utgang til treterrasse oppført i 2025.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-TV Samsung Frame

-Lamper over spisebordet

-Vaskemaskin og tørketrommel

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 gir seksjonseier full disposisjonsrett over egen seksjon, herunder rett til fremleie. Salg og fremleie skal meddeles forretningsfører/styret for registrering. Vedtektene inneholder for øvrig ingen særskilte 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. Det er ikke opplyst om avvikende grense i sameiets vedtekter. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Elektrisk gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.146 kWh som tilsvarer 21.459 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 300,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

-Kommunale avgifter

-Tv/internett

-Vedlikehold

-Bygningsforsikring

-Strøm fellesområder

-Andre driftskostnader

For de som benytter seg av elbillading, påløper det en fast månedlig kostnad på kr 400 per bil.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.

- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.

- Kabel-tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 772 590,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 090 359,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet TV- og bredbåndstjenester fra Telia, og kostnaden er inkludert i felleskostnadene. Det kan velges en pakke tilpasset eget behov innenfor en fastsatt ramme. Dersom man velger bort TV-pakke, kan man få høyere hastighet på bredbåndet, og motsatt.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Furulundtoppen 20 , orgnr. 984291884

Om sameiet

Boligsameiet Furulundtoppen 20, org.nr. 984 291 884, består av totalt 18 leiligheter fordelt på tre oppganger, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet fremstår som veldrevet med styreleder Fredrik Normann og forretningsfører Kjetil Bøhlerengen.

Sameiet har løpende fokus på drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen, og det gjennomføres jevnlig dugnader vår og høst for å ivareta både bygninger og fellesområder. Styret arbeider aktivt med vedlikehold og oppfølging av sameiets tekniske og praktiske behov.

I løpet av 2024 ble det blant annet gjennomført oppussing etter vannskade, samt oppfølging av lekkasjesak og øvrige vedlikeholdsarbeider i sameiet. Sameiet har også hatt fokus på generell oppgradering og ivaretagelse av uteområder og fellesarealer.

Videre har styret gjennomført befaring og kartlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov for eiendommen. Det arbeides med etablering av en langsiktig vedlikeholdsplan samt oppbygging av vedlikeholdsfond for å sikre en god og forutsigbar drift av sameiet fremover.

Det er også planlagt utskifting av sameiets låssystem, hvor nye sylindere og nøkkelløsninger er under vurdering.

Årsmøte for 2026 avholdes i starten av juni. Det foreligger i tillegg en pågående sak knyttet til erstatning/kjøpekontrakt fra Statens vegvesen på kr 350.000,- vedrørende de to nederste garasje plassene i forbindelse med prosjektet «Ullernchausséen - nytt sykkel felt langs Ring 3». Garasje plassene som følger denne seksjonen er ikke berørt av prosjektet.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå vedlagt protokoll fra årsmøte, budsjett, regnskap, husordensregler og vedtekter for sameiet.

Forretningsfører

Kjetil Bøhlerengen

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 8 024,- pr. 13.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 46.957,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 5.200,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer to faste dugnader i året, en på våren og en på høsten.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 3825722-2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 173 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet selveiertomt på 4 173,4 m². Eiendommen har asfaltert adkomst samt gangvei belagt med belegningsstein. Tomten består av plenarealer med beplantning og busker, og det er etablert sittegrupper og lekeplass med blant annet trampoline.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Furulundtoppen 20B ligger attraktivt og fredelig til på Furulund i Ullern bydel – et veletablert og grønt boligområde kjent for sitt gode bomiljø og rolige omgivelser. Området består av en variert bebyggelse med villaer, småhus og leilighetsbygg, og oppleves som både trygt, grønt og familievennlig. Beliggenheten er tilbaketrukket, samtidig som man har enkel tilgang til alt av bymessige fasiliteter og kollektivtransport.

Det er svært gode kollektivforbindelser i nærområdet. Busslinje 23 og 42 går fra Vækerøveien, og fra sameiet er det privat snarvei som gjør at det kun er ca. 3 minutters gange til bussholdeplassen fra inngangsdøren. Trikkelinje 13 og T-bane linje 3 er også innen komfortabel gangavstand. Dette gir enkel og effektiv forbindelse til både Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Daglige servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet. Kiwi Ullern Allé ligger kun ca. 5 minutters gange fra boligen, mens CC Vest med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud og treningsentre nås på ca. 15 minutter til fots. I tillegg er det kort vei til Lilleaker med populære caféer, bakerier og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er området spesielt attraktivt med flere barnehager og skoler i nærheten. Leiligheten sokner til Bestum skole, som ligger ca. 9 minutters gange unna via bilfrie gangveier. Øraker ungdomsskole ligger også innen gangavstand.

Nærområdet byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Turstiene langs Lysakerelven, Mærradalen og videre inn mot marka gir flotte muligheter for både mosjon og avslapning. En lokal favoritt om sommeren er badeplassen ved Jarfossen i Lysakerelven – kjent for sitt friske og forfriskende badevann. Det er også flotte tur- og sykkelmuligheter til blant annet Sollerudstranda, Fornebu og Bogstad gård, som er populær både sommer og vinter med dyr, aktiviteter og juleverksted. På Lilleaker finner man dessuten Fabro Gård, et hyggelig helgemål kjent for sine populære bakevarer.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer grønne og rolige omgivelser med nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, skoler og flotte rekreasjonsområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.06.1988.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 04.07.1988.

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.

Megler har innhentet originale byggetegninger og seksjoneringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at planløsningen er endret siden de godkjente byggetegningen og seksjoneringen, dette er gjort av tidligere eier. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og det har blitt etablert et soverom der kjøkkenet lå før.

Fra: Stue, kjøkken, bad eller soverom til: stue, kjøkken, bad eller soverom. Må du søke om bruksendring dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Snakk med kommunen om du er usikker.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/ megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/ krav knyttet til bruken av rommet/ rommene.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger U maks. 0,30, S-2145 datert 25.06.76. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Furulundtoppen 22 - oppgradering av skillevegger og etasjeskiller

Saksnummer: 202523356

Siste bevegelse: Siste dok. 12.02.2026

Ullernchausséen - nytt sykkelfelt langs Ring 3
Saksnummer: 2025/16452
Status: Kun konvertert

Saken startet i sak 202318289.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt 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:

301/10/182/5:

30.01.1920 - Dokumentnr: 53 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om rett til utskilt tomt

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1920 - Dokumentnr: 56 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 10 bnr 184

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1920 - Dokumentnr: 11 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900964 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 10 bnr 184

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1953 - Dokumentnr: 6974 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1974 - Dokumentnr: 6925 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1976 - Dokumentnr: 27904 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1982 - Dokumentnr: 35730 - Erklæring/avtale
VEDR AVSTÅELSE AV GRUNN

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1982 - Dokumentnr: 36171 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1983 - Dokumentnr: 10307 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1985 - Dokumentnr: 37614 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1986 - Dokumentnr: 10680 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1986 - Dokumentnr: 28387 - Erklæring/avtale
VEDR STØYSKJERM

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1988 - Dokumentnr: 38240 - Best om
garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1991 - Dokumentnr: 24284 - Erklæring/avtale
Sak nr 2525/87 ved Oslo byrett. Ekspropriasjonsskjønn

Vækerøvn for strekningen Bestumveien-

Ullernchausseen.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2026 - Dokumentnr: 520665 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

14.02.1986 - Dokumentnr: 10680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/1548

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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 grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

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 egenerklærings skjema 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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 budforhøvelser 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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 350,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelsehonorar per stk. kr. 3 000,-
(Første visningsrunde og privatvisninger kostnadsfritt)

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 000,-
En time interiørveiledning inkludert i tilbudet

Samlet skal selger betale kr. 112 050,- 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 18. mai 2026

Ansvarlig megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler

Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Furulundtoppen 20B

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	7 min 🚶	0.6 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	9 min 🚶	0.8 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	12 min 🚶	1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min 🚶	0.6 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.)... 79 elever, 18 klasser	22 min 🚶	1.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 🚶	1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 🚶	4.4 km

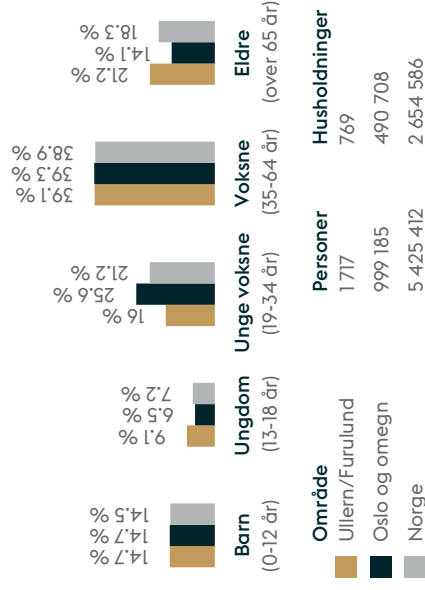
Offentlig transport

🚏 Blokkjordet Linje 23	2 min 🚶	0.2 km
🚏 Sollerud Linje 13	7 min 🚶	0.6 km
🚏 Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	9 min 🚶	0.7 km
🚏 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	20 min 🚶	1.6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶	8.8 km

Barnehager

Blokkjordet barnehage (1-5 år...) 78 barn	4 min 🚶	0.3 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 🚶	0.5 km
Holgerslyst barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 🚶	0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

🎾 Ullern Tennisbaner	5 min ⚡
🎾 Øraker skole	9 min ⚡
🚶 MOVA Ullern	6 min ⚡
🚶 Velværelset Treningstudio	11 min ⚡

«Rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager

Godt vedholdt 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Furulundtoppen 20 B, 0282 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 10, bnr. 182, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 11114-2201

Eiendomsverdi ref nr: IH4686

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst BA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Orgnr: 986 719 500 6000

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 3-lags glass og flatt tak antatt tekket med papp.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. terrasse i 2025, fliselagt bad, kjøkken med hvitevarer, el-anlegg, sikringsskap, bereder, deler av røropplegg, tapet og overflater, fliser i entre, m.m. i 2020.

Det er originalt sluk, vinduer, ytterdører, deler av røropplegg m.m.

Leilighet - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med 3-lags glass fra byggeåret i boligen.
Det er original malt lyd/brannklassifisert entredør, og terrassedør med glass fra byggeåret.
Det er treterrasse fra 2025 ut fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2020 med dobbeldusj, veggmontert wc, servant med 2 blandebatterier, bereder og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon fra elektriker og rørlegger på utførte arbeider på baderom.

Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er originalt sluk, med udokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med høyglansfronter og speil. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusjer i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er ventilator med kullfilter fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2020 i boligen.
Koblingskap til rør er bak vaskemaskin på bad. Det er stoppekran til vann i inspeksjonsluke i vegg mot bad fra soverom.
Det er avløpsrør fra byggeåret og fra 2020 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.
Det er bereder på 110 liter fra 2020, i skap på baderom.
Det er skiftet ut el-anlegg og sikringsskap i boligen i 2020. Det er

sikringsskap med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

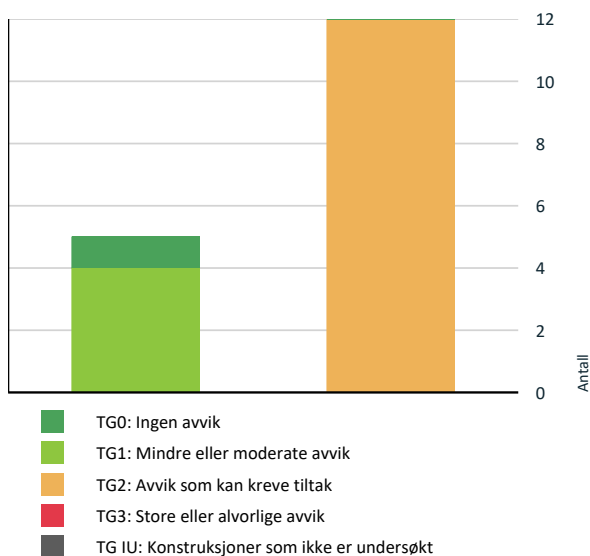
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er flyttet på skillevegger, kjøkken er flyttet ut i stue m.m.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

-  **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1986

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 3-lags glass fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er synlig slitasje på utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er original malt lyd/brannklassifisert entredør, og terrassedør med glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er synlig slitasje på utvendige beslag. Utvendig karmlist til terrassedør buler ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er treterrasse fra 2025 ut fra stue/kjøkken.

Årstall: 2025

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på parkettgulv, og høydeforskjell på gulvfliser i entre. Det er stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

Utbedring/utskifting må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling/oppussing kan vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2020 med dobbeldusj, veggmontert wc, servant med 2 blandebatterier, bereder og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon fra elektriker og rørlegger på utførte arbeider på badetrom.

Årstall: 2020



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis noe fugemasse på fliser i utvendig hjørne på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av fuge må påregnes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er originalt sluk, med udokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er originalt sluk, uten klemring/klemt membran. Det mangler klemring og skrue til denne på sluk. Membran er kun smurt ned mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med høyglansfronter og speil. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusjer i rommet.

Årstall: 2020

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2020

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på innredningen. Det er ikke montert ventilasjonsrist over kjøl/frys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedringer kan vurderes. Ventilasjonsrist bør monteres.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med kullfilter fra 2020.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2020 i boligen. Koblingsskap til rør er bak vaskemaskin på bad. Det er stoppekran til vann i inspeksjonsluke i vegg mot bad fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler front på rør i rør skap. Rør i rør i rør skap er ikke merket. Det mangler hendel på stoppekran i vegg mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Front må monteres, rør bør merkes og hendel monteres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør fra byggeåret og fra 2020 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 110 liter fra 2020, i skap på baderom.

Årstall: 2020

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er skiftet ut mye elektrisk og sikringsskap i boligen i 2020.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2020.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke med heller på gulv, vegger i treverk og betong, saltak med papptekking, vippeport, strøm og lys.

Garasje med eldre enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

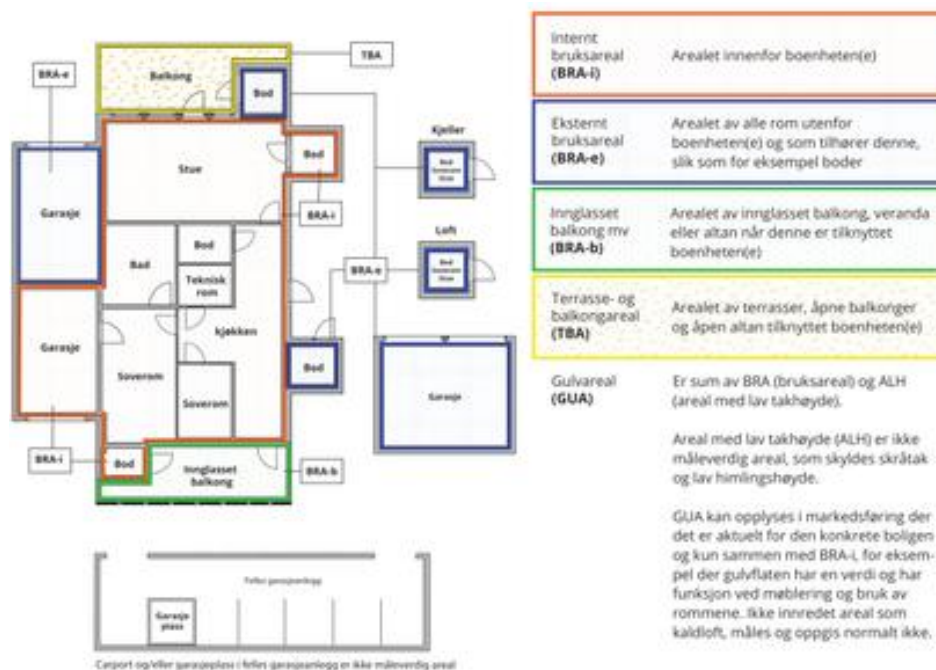
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	72			72	21
Kjeller		5		5	
SUM	72	5			21
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

I tillegg felles sykkelbod og vaskeri.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er flyttet på skillevegger, kjøkken er flyttet ut i stue m.m.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er laget ny terrasse i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Jan-Petter Vie Kjetil Bøhlerengen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	182		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furulundtoppen 20 B

Hjemmelshaver
Bøhlerengen Kjetil, Bøhlerengen Tracy Yin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Ullern.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, asfalt, belegningsstein, lekestativer, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerелеktrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH4686>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Kjetil Bøhlerengen	9578-5999-4-1504069	2026-05-11 17:49:03
Tzu-Yi Yin	9578-5999-4-4394894	2026-05-13 10:02:51



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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Kjetil Bøhlerengen, Tracy Yin Bøhlerengen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. februar 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
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: 3825722-2.1 Forsikret i: Protector Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS (entreprenør), SB Rørservice AS (rørlegger), Bærum Eltek (elektro). Når: Desember 2020 Beskrivelse: Utvidet og totalrenovert.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS (entreprenør), SB Rørservice AS (rørlegger). Når: Desember 2020 Beskrivelse: Banemembran på gulv, smøremembran på vegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS. Når: Desember 2020 Beskrivelse: Har dokumentasjon på bestilling, bilder av rør og våtromsmappe av arbeidet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Firozkoi Når: Oktober 2025 Beskrivelse: Ny platting (3 x 7 meter), pyramidetrapp og to blomsterkasser i hagen. Plattingen er hevet på bjelkelag.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Bærum Eltek AS Når: November 2020 Beskrivelse: - Oppgradering av bad med varmekabel, varmtvanns bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, 3 stikk, 3 spotter, vifte, speillys. - Stue med nye stikk og coax uttak, lamper og ny dimmer. - Kjøkken med komfyrvakt, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenkurs til 4 stikk og lys under overskap med xcomfort. - Gang med 2 stikk og lampe. - Soverom med 7 stikk, lampe og xcomfort. - Bygget om kurs sikringer og byttet ramme på skap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24. November 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke detaljert informasjon da det ble installert av forrige eier. Fått beskjed fra forrige eier stikkkontakten for el-bil lading ble installert av elektriker og hadde overspenningsvern type B.

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: TS Håndverk AS Når: Desember 2020 Beskrivelse: I forbindelse med oppussingen av hele leiligheten flyttet vi også kjøkken ut i åpen løsning med stue. Nytt kjøkken fra Epoq. Montert av TS Håndverk AS.

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Vinduer er fra byggeår. På to av soverom er det skade på malingen på grunn av kondens.

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: Har hatt sølvkre på badet. Gjort tiltak for å fjerne.

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019. - P-rom: 72 kvm - BRA: 72 kvm - BTA: 80 kvm Det vil bli inkludert ny måling i salgsoppgave for salg nå i 2026. Men egenerklæringskjemaet fylles ut før den lages.

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Ullernchausséen - Nytt sykkelfelt langs Ring 3 (<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202318289>)

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: 56-0136/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Tzu-Yi Yin

Dato

2026-05-13

Navn

Kjetil Bøhlerengen

Dato

2026-05-11

Identifikasjon



Tzu-Yi Yin

Identifikasjon



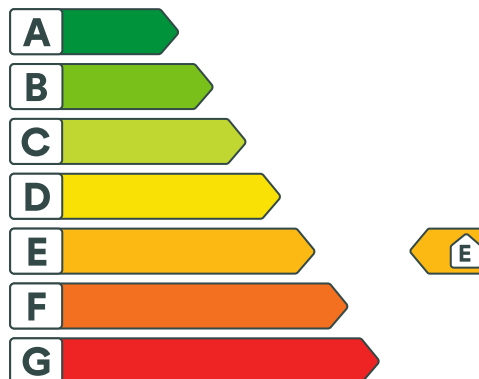
Kjetil Bøhlerengen



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



Adresse Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO	
Dato for energimerking 03.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289989
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80985738
Gårdsnummer 10	Bruksnummer 182
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1986	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 72,0 m²	Oppvarmet bruksareal 72,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
202,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
202,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 581 kWh



Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO



Detaljering

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



Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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: 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 5: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

FOR

Boligsameiet Furulundtoppen 20, Gnr. 10, Bnr. 182

§ 1. Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 10 bnr 182 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Boligsameiet Furulundtoppen 20 består av 18 eierseksjoner i Oslo. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2. Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøker, jfr. § 4

§ 3. Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie. Salg og fremleie skal meddeles forretningsfører / styret for registrering.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4. Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av seksjonseierne, og fordeles etter eierbrøkenes størrelse.

Den enkelte seksjonseier innbetaler et månedlig forskuddsvis à konto-beløp den 1. i hver måned, hvis ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt av årsmøtet.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innmelding av

saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet sendes ut med minst åtte dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

- a) Styrets beretning for siste år.
- b) Sameiets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
- d) Veiledende budsjett.
- e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte seksjon én stemme. Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Saker som skal behandles på årsmøtet må være meldt til styret 21 dager før årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Årsmøtets kompetanse

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder for øvrig endring av sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også ved endring av §§ 3, 4 og 10. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemning på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6. Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 medlemmer samt tre varamedlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 år og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Et valgt medlem som flytter ut kan sitte ut styreperioden dersom styret og medlemmet ønsker det.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 1 styremedlem forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

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

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at han oppfylder sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Sameiet forplikter ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 7. 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. Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten tilhørende vinduer og balkongdører utvendig og innvendig, balkongvegger, -tak, -gulv og ytre rom, som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsrør omfattes av vedlikeholdsplikten frem til forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygnings- reparasjonsarbeider når dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden som f.eks markiser m.v. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 8. Mislighold

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en bot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret med den panterrett som er nevnt under § 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene / lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor seksjonseierne, kan sameiet pålegge sameieren å fraflytte og å selge seksjonen.

§ 9. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterrett med kr. 25.000,- i hver seksjon. Med 6 – seks – måneders varsel kan årsmøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med slik eventuell utvidelsesbeslutning blir det å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

Prioriteten for panteretten skal til hver tid ligge innenfor 90 % av seksjonens salgskost. Taksten skal avholdes av 2 av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

For øvrig vises til sameiets legalpant ihht. eierseksjonslovens § 31.

§ 10.

Styret oppretter avtaler med de enkelte sameiere vedrørende bruken og disponeringen av boder, garasjeplasser. Hver seksjonseier skal ha rett og plikt til å disponere 2 boder og 1 garasjeplass, men kan etter anvisning fra styret fremleie disse til andre i sameiet.

Av praktiske årsaker har sameiets interimstyre, Norsk Totalentreprise AS, etablert avtaler om bruken og disponeringen av bodene, garasjeplassene og biloppstillingsplassene samtidig ved førstegangsomsetning av seksjonene. Disse avtaler kan ikke endres uten samtykke fra den enkelte sameier.

§ 11. Egenandel ved forsikringsskader

Egenandelen ved forsikringsskader som dekkes av sameiets forsikring blir å belaste den enkelte sameier. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon ved begrunnet skriftlig søknad.

§ 12. Tinglysing

De vesentligste punkter i sameiets vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt årsmøtet finner dette hensiktsmessig.

§ 13. Eierskiftegebyr

Eierskiftegebyr er fastsatt til kr 3000,-. Gebyret skal betales av kjøper ved overtagelse av leilighet.

.....

Som sameier i Boligsameiet Furulundtoppen 20 vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er for øvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65.

Endret 29.4.19

4. Husordensregler for Boligsameiet Furulundtoppen 20

1. Ytterdør skal alltid være låst
2. Det skal være stille etter kl. 23.00 på dager før vanlig arbeidsdag og etter kl 24.00 på fredag og lørdag, hvis
annet ikke er avtale med de nærmeste naboene. Bruk av musikkanlegg må skje hensynsfullt!
3. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal ikke brukes i tidsrommet: 22.00 – 07.00
4. Alle som tørker klær i vaskerommet skal:
 - a. Tømme lofilter etter bruk b.Slå av vifte etter bruk
5. Dør til vaskekjeller og boder skal være låst
6. Garasjedører skal alltid være lukket og låst.
7. Unødig ferdsel på tak skal ikke forekomme, takbelegget er meget sårbart. Taklukene skal være igjen.
8. Gårdsplass, trappeoppganger, reposer og kjellerganger må ikke belemres med varer, gods eller andre gjenstander. Sykler bør låses og oppbevares i fellesrom.
9. Sjøppel skal sorteres i henhold til gjeldende regler, og pakkes slik at lokkene på kassene går igjen.
10. Pappesker må kuttes opp før de legges til papirinnsamling. Det er ikke tillatt å sette pappesker utenfor kassene.
11. Ventilene i leilighetene bør være åpne. Det oppfordres til jevnlig utlufting
12. Pass på at sluk på veranda ikke er tildekket av løv og lignende, slik at vannet kan renne ut
13. Sluket på badet skal renses jevnlig for å unngå oversvømmelse og vannskade. Tilførsels-/utløpsslanger på vaskemaskin/oppvaskmaskin anbefales jevnlig kontrollert. Unngå å forlate leiligheten så lenge

maskinene er i gang.

14. Risting og kasting fra balkonger:

a. Det kan ikke ristes matter og lignende fra balkongene b. Det kan ikke kastes ting fra balkongene, spesielt ikke sigaretter eller vann

15. Alle seksjonseiere har ansvar for at det ikke kastes avfall, sigaretter og lignende langs med utetrapper og på

uteområdet for øvrig

16. Lading av Elbil i garasjer. Lading av Elbiler tillates i garasjer med forbehold om kapasiteten er stor nok. Eier av

Elbil er selv ansvarlig for at kabel er hel og at ladingen foregår innenfor de begrensinger som gjelder på kurser. Eier besørger selv måler. Installasjon skal utføres av godkjent installatør og alle tilkoblingspunkt skal følge de til enhver tid gjeldende krav. Det er krav til overspenningsvern og jordfeilvern type B. Installasjon av lader skal meldes til styret i forkant og samsvarserklæring skal leveres styret etter godkjent installasjon.

Ajourført april 2016

Kjetil Bøhlerengen

 Furulundtoppen 20 B
0282 Oslo

 Vår ref: 56-0136/26
Bekkestua, 04.05.2026

Megleropplysninger på Furulundtoppen 20B - gnr. 10, bnr. 182, snr. 5 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kjetil Bøhlerengen	Furulundtoppen 20 B, 0282 Oslo	16.09.1984
Tracy Yin Bøhlerengen	Furulundtoppen 20 B, 0282 Oslo	08.06.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn Fredrik Normann	Tlf. 91709899	E-post. fredrik@sifn.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 10	Bnr. 182	Snr. 5	Kommune Oslo (Kommunenr: 0301)
Sameiets org.nr:	984291884		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Forsikringsselskap: Protector Forsikring Polisenr: 3825722-2.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	Nr 9 av 18 (fra toppen)
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Plassen følger med seksjonen. Garasjene er fellesområdet, men hver seksjon har rett til å bruke plassen.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 400 kr per måned

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 144 445	Seksjonens andel formue? Kr 8 024		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 300	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. i hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, tv/internett, strøm fellesområder, andre driftskostnader.			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	10	Seksjonens renteutgifter kr:			
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 6 000	Kontonummer for betaling: 6074.06.16296		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her: Årsmøte 2026 avholdes i starten av Juni. Det er en sak oppe til behandling om erstatning/kjøpekontrakt fra Statens Vegvesen på 350.000 kr for de to nederste garasjeplassene.
Dette er relatert til saken: Ullerchausséen - Nytt sykkelfelt langs Ring 3 (<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202318289>)
Garasjeplassen til denne seksjonen er ikke en av de som er berørt av nytt sykkelfelt.

For Kjetil Bøhlerengen

Oslo, 13.05.2026

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post p.naess@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
+47 452 29 387 / p.naess@nordvikbolig.no

Årsmøte 2025

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Onsdag 18. juni kl 18.00



- Innkalling
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Budsjet
- Andre saker
- Valg

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til årsmøte i B/S Furulundtoppen 20

18 juni 2025, kl. 18.00

Møte holdes hos Fredrik, tredje etasje høyre inngang A.

Dagsorden:

1. Konstituering
 - 1.1. Godkjenning av innkalling
 - 1.2. Godkjenning av dagsorden
 - 1.3. Valg av møteleder og referent
 - 1.4. Valg av sameiere til å undertegne møteprotokollen sammen med møteleder.
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap for 2024.
4. Budsjettforslag for 2025
5. Innmeldte saker
6. Eventuelt
7. Valg

Oslo, den 08.06.2024

For B/S Furulundtoppen 20 A

Fredrik Normann

Styreleder

2. STYRETS ÅRSBERETNING

Årsberetningen oppsummerer de viktigste drifts- og utviklingsoppgaver i sameiet.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Fredrik Normann	Furulundtoppen 20 A
Styremedlem	Helga Katharina Haug	Furulundtoppen 20 B
Styremedlem	Torstein Finsrud	Furulundtoppen 20 A
Forretningsfører	Kjetil Bøhlerengen	Furulundtoppen 20 B

Generelle opplysninger om Boligsameiet Furulundtoppen 20

Sameiet består av 18 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 984 291 884 og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 10/182.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med enerett til bruk av bolig.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligsameiet Furulundtoppen 20 har ingen ansatte.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsførselen er utført av Kjetil Bøhlerengen. Sameiet har ikke revisor.

Eierskifter

Det har i 2024 vært 2 overdragelse i sameiet.

Styrets arbeid

Utover alminnelig forvaltning har styret i 2024 gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

Styret hadde fire styremøter i 2024 i tillegg til løpende korrespondanse på e-post. Styrets arbeid har i hovedsak omhandlet en rekke mindre «normale» saker som samlet faktisk tar ganske mye tid. Det fremheves her punkter som var litt større og av betydning:

- Oppussing etter vannskade. Det viste seg veldig vanskelig å finne håndverkere som var villig til å ta på seg arbeidet. I første rekke skyldes dette overflaten i trappeløpet som ingen hadde erfaring med. I tillegg besto arbeidet av mange forskjellige mindre oppgaver som gjorde det administrativt tungt. Resultatet ble at definert som styrelederarbeid.
- Det var noe korrespondanse og befarings med kommunen vedrørende sykkelvei-prosjektet som egentlig skulle starte høsten 24. Det ble i løpet av sommeren utsatt til regjeringsbygget er ferdig da nødetatene ikke aksepterte redusert fremkomst på nok en av hovedårene i veinettet.
- Elisabeth hadde en vannskade i leiligheten sin som ble en forsikringssak for Sameiets forsikring.
- Liv har en vannlekkasje inn i badestaket som vi har brukt mye tid på å spore. Forsikringsselskapet hadde en rørlegger og spylebil her i to dager som forsøkte å fremprovosere lekkasjen. Det ble benyttet betydelige mengder vann og farget vann, men han klarte ikke å finne opphavet. Thorstein lånte et

rørinspeksjonskamera på jobben og det ble søkt gjennom rørføringer fra taket. Heller ikke dette ga noe klart resultat og vi må nå bare vente til det er riktige værforhold som gir denne lekkasjen.

Det ble i 2024 heller ikke tid/kapasitet til å skifte ut låsene, men det er hentet inn nye tilbud og tatt en beslutning.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har en egenkapital på kr.207.344,- ved årsslutt.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 681.100,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 632.567,-.

Resultat

Årets resultat på kr. 46.957,- fremkommer i resultatoppstillingen.

Sameiet hadde budsjettert med et overskudd for 2024 på 9.889,-. Årsaken til at resultatet ble bedre enn budsjettert er i hovedsak at det er benyttet vesentlig mindre på vedlikehold og at strøm har vært billigere enn antatt.

Styret har videreført målsetningene for forvaltning og drift av sameiet:

- Bidra til å øke verdigrunnet og kvaliteten av bolig, for hver enkelt sameier, ved best mulig kvalitet på utvikling og drift av eiendommen.
- Gjennomføre vedtak fra årsmøte og sørge for at lover og sameiets vedtekter følges.

Økonomistyring og status

Sameiets utgifter vurderes løpende i forhold til kostnadseffektivitet. Faste kostnader øker stort sett med KPI hvert år og kommunale avgifter har økt betydelig mer de seneste årene. Vi har som mål å fortsette og føre et stramt driftsbudsjett.

Oslo, 08.06.2025

Fredrik Normann (sign.)

Styreleder

Helga Katharina Haug (sign.)

Styremedlem

Torstein Finsrud (sign.)

Styremedlem

3. REGNSKAP

Vedlagt inklusive detaljert forklaring. Regnskapet vil også bli gjennomgått på generalforsamlingen i sin helhet.

4. BUDSJETT

Vedlagt inklusive kommentarer. Budsjettet vil også bli gjennomgått på generalforsamlingen i sin helhet.

5. SAKER

1. Utskifting av låser i sameiet.

Heller ikke i 2024 fikk vi skiftet ut låser i Sameiet. Det er hentet inn nye priser og styret har ambisjoner om å få utført dette innen høsten. Løsninger med elektronisk/nøkkelfritt system vurderes til enten å bli en halvveis-løsning eller veldig kostbart med løpende utgifter. Det er derfor besluttet å installere vanlige sylindere med nøkkel, slik det er i dag. Det blir sendt ut egen e-post med informasjon og tilvalg.

Punktet til orientering.

2. lekkasje fra tak/avløp I A-oppgang.

Ved spesielle værforhold opplever Liv at det kommer vann inn i taket på badet. Saken er meldt inn til forsikringsselskapet og de har sendt rørlegger for å spore lekkasjen. Han har vært her to ganger i mange timer, uten å klare å spore kilden. Torstein og Fredrik har også gjort et forsøk på å finne eventuell utetthet i røranlegget med videokamera, uten at det ga resultat.

Tak hos Liv må utbedres på Sameiets regning.

Punktet til orientering.

3. Avtale med naboer mot syd vedrørende beplantning.

Det ble ganske stor misnøye hos disse naboene da vi tok ned de store Tujaene etter påske. I den forbindelse har styret hatt et møte med dem og er i en prosess med å utarbeide en avtale som regulerer beplantning på begge sider av grensen. Denne er ment å være positiv for alle parter slik at vi kan ha forutsigbarhet og et godt naboskap. Status og innhold vil bli gjennomgått på møtet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale vedrørende beplantning og stell av denne i nabogrense mot syd.

4. Etablering av plan og fond for vedlikehold.

Elisabeth Sættem har fremmet følgende forslag:

Torstein og jeg har, slik årsmøtet besluttet i fjor, utført en befaringsrunde og laget en liste over vedlikeholdsbehov.

Denne listen vi vil gjerne forelegge for årsmøtet. Ut ifra denne må årsmøtet beslutte hvilke vedlikeholdsbehov vi tar fatt på når, og hvilken kostnadsøkning det vil innebære.

5. Montere røykvarslere som er koblet sammen.

Eivind Fosli har fremmet følgende forslag:

Sak til avstemming:

Ønsket om seriekoblede røykvarslere.

Det finnes nå driftssikre og privat anskaffbare røykvarslere som snakker sammen via radio og går på batteri. Jeg ønsker å sammenkoble givere på tvers av leilighetene.

For å teste kan vi gå til anskaffelse av ett par stykker for å finne optimal plassering og teste stabiliteten.

Dette er en ekstremt billig ekstra sikkerhet både for beboere og bygningsmasse.

Estimert kostnad per enhet 500-1000 kr. Engangskostnadd. Driftkostnadd 100 hvert 5.år

Jeg kan bidra med å sette opp og teste, før utrulling.

Forslag til vedtak: Eivind Fosli gis tillatelse til å anskaffe og organisere installasjon av en røykvarslere per enhet med kostnadsramme inntil 15.000,- inkl. mva.

6. Eventuelt

7. Valg

Det er viktig at styremedlemmene er engasjert og opptatt av sameiet og evner å sette fellesskapets interesser over sine egne. Det er også viktig at man er åpen for innspill fra andre beboere og prøver å imøtekomme disse så langt det lar seg gjøre. I henhold til vedtektene velges styremedlemmer for ett år av gangen og styreleder for to år. Vi ønsker fortrinnsvis ett styremedlem fra hver oppgang. Vi har i år hatt en kvinne og to menn i styret, pluss Kjetil som deltar på samtlige møter.

Styreleder er ikke på valg, begge styremedlemmer er på valg. Alle i dagens styre har sagt seg villige til å fortsette og det har derfor ikke blitt gjort noe aktivt for å finne andre kandidater. Det oppfordres allikevel øvrige sameiere til å stille sitt kandidatur på årsmøte.

Styret fremmer følgende forslag til styremedlemmer frem til neste årsmøte:

Styreleder: Fredrik Normann (A oppg.)

Styremedlem: Helga Katharina Haug (B oppg.)

Styremedlem: Torstein Finsrud (A oppg.)

Varamedlem: (A)

Varamedlem: (B)

Varamedlem: (C)

Forretningsfører: Kjetil Bøhlerengen (Ikke på valg, ansatt)

Oslo, 08.06.2023

Styret i Boligsameiet Furulundtoppen 20

v/Fredrik Normann

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Budsjett 2025

	2025
Inntekter	
Husleie	685,800
El - bilavgift	24,000
Eierskiftegebyr	0
Sum inntekter	709,800
Kostnader	
Vedlikehold	-193,087
Kommunale avgifter	-207,636
Strøm	-50,000
Kabel TV og internett	-122,398
Forsikring	-103,179
Annen driftskostnad	-26,300
Sum driftskostnader	-702,600
Driftsresultat	7,200
Netto finansposter	-2,000
Årets resultat	5,200

PROTOKOLL

Den 18. juni 2025 ble det avholdt ordinært sameiermøte i Sameiet Furulundtoppen 20 hos Fredrik Normann.

Tilstede var 9 sameiere, ingen fullmakter, totalt var 9 seksjoner representert.

Årsmøtet ble åpnet og innkalling og dagsorden ble godkjent. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Fredrik Normann

1.2 Valg av referent

Som referent ble valgt: Torstein Finsrud

1.3 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Eline Schulstock og Liv Kavli

Sak 2 Styrets årsberetning

Vedtak: Tatt til etterretning

Ingen innvendinger eller kommentarer.

Sak 3 Regnskap for 2024

Sameiets resultatregnskap ble gjennomgått og viser et overskudd på 46.957,-. Foreslås tilført egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

NB, alle må betale felleskostnadene den 1. i måneden, ikke på slutten av måneden. Dette for å forenkle regnskapsføringen.

Sak 4 Budsjett for 2025

Budsjett ble gjennomgått og det er foreslått en økning av fellesutgifter på kr. 250,-.

Fellesutgifter 3.300,- fra 1.7.25.

Vedtak: Tatt til etterretning

Ingen innvendinger eller kommentarer.

Sak 5 Innmeldte saker

1. Utskifting av låser i sameiet.

Heller ikke i 2024 fikk vi skiftet ut låser i Sameiet. Det er hentet inn nye priser og styret har ambisjoner om å få utført dette innen høsten. Løsninger med elektronisk/nøkkelfritt system vurderes til enten å bli en halvveis-løsning eller veldig kostbart med løpende utgifter. Det er derfor besluttet å installere vanlige sylindere med nøkkel, slik det er i dag. Det blir sendt ut egen e-post med informasjon og tilvalg.

Punktet til orientering.

2. Lekkasje fra tak/avløp I A-oppgang.

Ved spesielle værforhold opplever Liv at det kommer vann inn i taket på badet. Saken er meldt inn til forsikringsselskapet og de har sendt rørlegger for å spore lekkasjen. Han har vært her to ganger i mange timer, uten å klare å spore kilden. Torstein og Fredrik har også gjort et forsøk på å finne eventuell utetthet i røranlegget med videokamera, uten at det ga resultat. Tak hos Liv må utbedres på Sameiets regning.

Punktet til orientering.

3. Avtale med naboer mot syd vedrørende beplantning.

Det ble ganske stor misnøye hos disse naboene da vi tok ned de store Tujaene etter påske. I den forbindelse har styret hatt et møte med dem og er i en prosess med å utarbeide en avtale som regulerer beplantning på begge sider av grensen. Denne er ment å være positiv for alle parter slik at vi kan ha forutsigbarhet og et godt naboskap. Status og innhold vil bli gjennomgått på møtet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale vedrørende beplantning og stell av denne i nabogrense mot syd.

Enstemmig vedtatt.

4. Etablering av plan og fond for vedlikehold.

Elisabeth Sættem har fremmet følgende forslag:

Torstein og jeg har, slik årsmøtet besluttet i fjor, utført en befaringsrunde og laget en liste over vedlikeholdsbehov.

Denne listen vi vil gjerne forelegge for årsmøtet. Ut ifra denne må årsmøtet beslutte hvilke vedlikeholdsbehov vi tar fatt på når, og hvilken kostnadsøkning det vil innebære.

Forslag diskutert på årsmøte, men ikke fattet noe vedtak over : Ekstra dugnad høst og vår, tilegnet vedlikehold ut i fra vedlikeholdsplan. Samt øke fellesutgifter med 1000kr for å starte med et vedlikeholdsfond.

Det oppfordres for øvrig at hver enkelt sameier kontrollere vinduskarmer og vindu. Da dette er hver enkelt sameiers ansvar.

5. Montere røykvarslere som er koblet sammen.

Eivind Fosli har fremmet følgende forslag:

Sak til avstemming:

Ønsket om seriekoblede røykvarslere.

Det finnes nå driftssikre og privat anskaffbare røykvarslere som snakker sammen via radio og går på batteri. Jeg ønsker å sammenkoble givere på tvers av leilighetene.

For å teste kan vi gå til anskaffelse av ett par stykker for å finne optimal plassering og teste stabiliteten.

Dette er en ekstremt billig ekstra sikkerhet både for beboere og bygningsmasse.

Estimert kostnad per enhet 500-1000 kr. Engangskostnadd. Driftkostnadd 100 hvert 5.år

Jeg kan bidra med å sette opp og teste, før utrulling.

Forslag til vedtak: Eivind Fosli gis tillatelse til å anskaffe og organisere installasjon av en røykvarslere per enhet med kostnadsramme inntil 15.000,- inkl. mva.

*Sameiet er positive til forlaget, men ønsker mer utfyllende informasjon.
Hvordan kan man finne hvilken enhet som er utløst?*

Sak 6 Eventuelt

- *Telia har sagt opp TV2.*
- *Etter fjerning av tuja i bakhagen er det flere som har ytret interesse for planting av hekk. Dette må i så fall utføres og kostes utenom sameiet som helhet. Kjetil sender ut info til sameiet for dette.*

Sak 7 Valg av styre

Valgt ble:

Styreleder: Fredrik Normann (A)

Styremedlem: Torstein Finsrud (A)

Styremedlem: Helga Katharina Haug (B)

Varamedlem: Liv (B)

Varamedlem: Elisabeth Sættem (C)

Forretningsfører: Kjetil Bøhlerengen (B)

Signert på møtet av

/s/ Eline Schulstock

/s/ Liv Kavli

Boligsameiet Furulundtoppen 20
REGNSKAP 2024

Org. Nr. 984 291 884

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Resultatregnskap 2024

	Resultat 2024	Resultat 2023
Inntekter		
Husleie	642,600	577,800
El - bilavgift	29,500	31,450
Eierskiftegebyr	9,000	6,000
Sum Inntekter	681,100	615,250
Kostnader		
Vedlikehold	-164,755	-176,742
Kommunale avgifter	-185,695	-157,892
Strøm	-54,649	-97,433
Kabel TV og internett	-119,297	-113,900
Forsikring	-81,928	-66,828
Annen driftskostnad	-26,243	-26,243
Sum Kostnader	-632,567	-639,039
Driftsresultat	48,533	-23,789
Netto finansposter	-1,576	-1,714
Årets resultat	46,957	-25,503

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Balanse pr. 31.12.2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Omløpsmidler		
Fordringer	50,230	60,412
Bankinnskudd	157,114	99,976
Sum omløpsmidler	207,344	160,387
SUM EIENDELER	207,344	160,387
Kortsiktig gjeld	0	0
Langsiktig Gjeld	0	0
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	160,387	185,891
Årets resultat	46,957	-25,503
SUM EGENKAPITAL	207,344	160,387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	207,344	160,387

I styret for Boligsameiet Furulundtoppen 20

Fredrik Normann
Styreleder

Helga Katharina Haug
Styremedlem

Torstein Watterud Finsrud
Styremedlem

Kjetil Bøhlerengen
Forretningsfører



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40

AH/bs

Oslo, den
1. juni 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.10, bnr.182, Furulundtoppen 20 A-B-C

Journalnr. 84/1186

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24.5.88

Nybygg
Bygningens art

Rekkehus (terrasseblokk)
Byggherre

Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK
Byggemelder

Brudevold Concult A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK
Ansvarshavende

Siv.ing.Harald Sangnes, Verkseier Furulunds vei 46, 0668 OSLO 6

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

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

For bygningssjefen

.....
Følg.

Arne Henriksen



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Bygghuset AS
Postboks 10
1411 KOLBOTN

Dato: 08.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201104022-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ivar Fossåskaret

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FURULUNDTOPPEN 20C	Eiendom:	10/182/0/0
Tiltakshaver:	Tom Samodee	Adresse:	Furulundtoppen 20 C, 0282 OSLO
Søker:	Bygghuset AS	Adresse:	Postboks 10, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FURULUNDTOPPEN 20 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.07.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2011 av:

*Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:
Tom Samodee, Furulundtoppen 20 C, 0282 OSLO



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Meldt GAB F. 4/7-88

Arbeidets art

Tilbygg (garasje)

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Furulundtoppen 20	Gnr.10, bnr.182	87/4091

Byggherre

Ansvarhavende

**Sameiet Furulundtoppen 20
v/Jens Rabe,
Furulundtoppen 20 A
0281 OSLO 2**


**Ing.Per Helminsen
v/Karlshus Bruk A/S
Oslo avd.
1472 FJELLHAMAR**

OV/bs

Dato 5.oktober 1988.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Olav Vevle
overingeniør

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Panadda Næss
FURULUNDTOPPEN 20B

Dato: 30.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531774
9170777

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20260430 for FURULUNDTOPPEN 20B.

GNR. 10 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1919.

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

4175 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

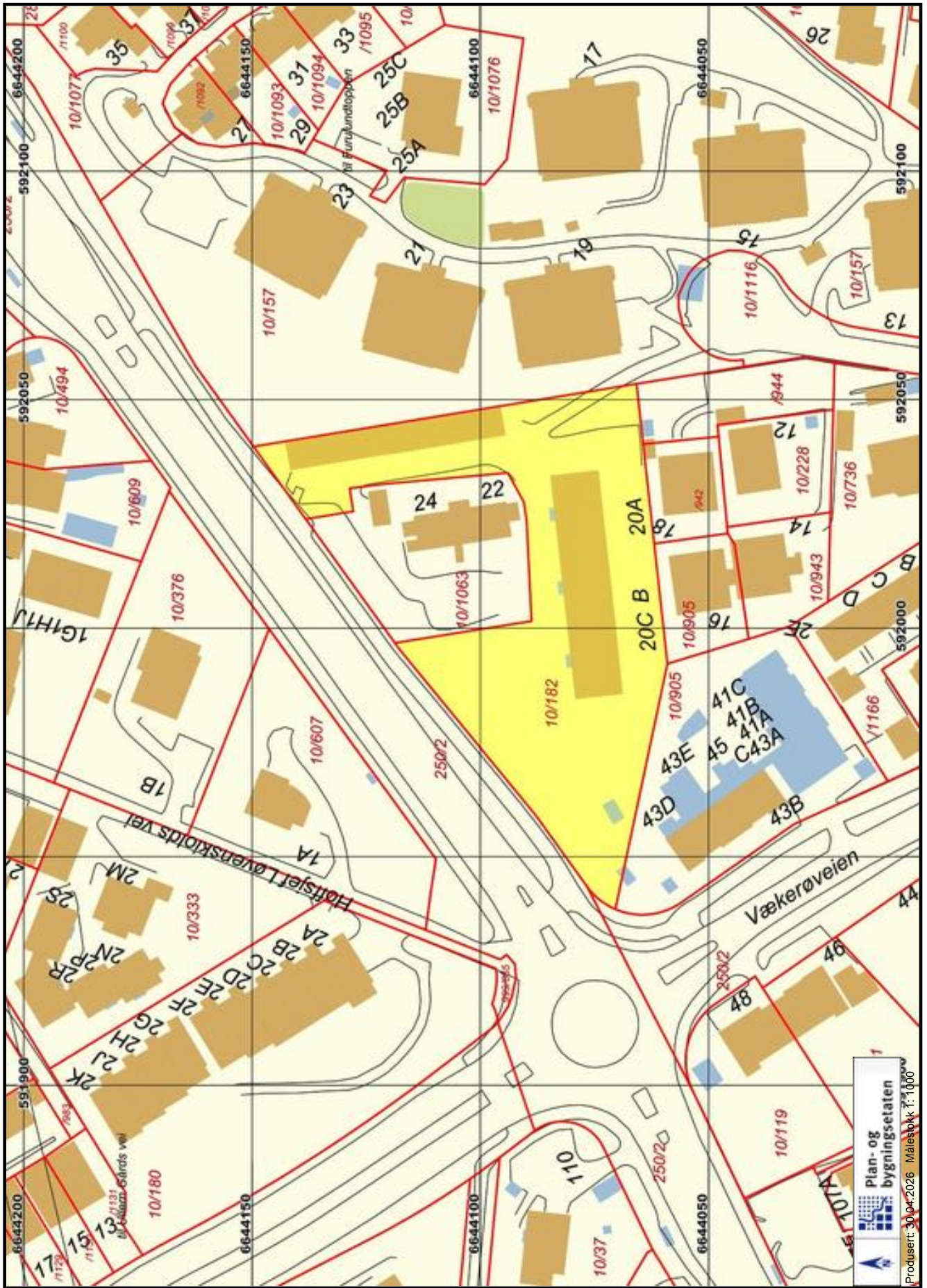
Kundesenteret: 23 49 10 00

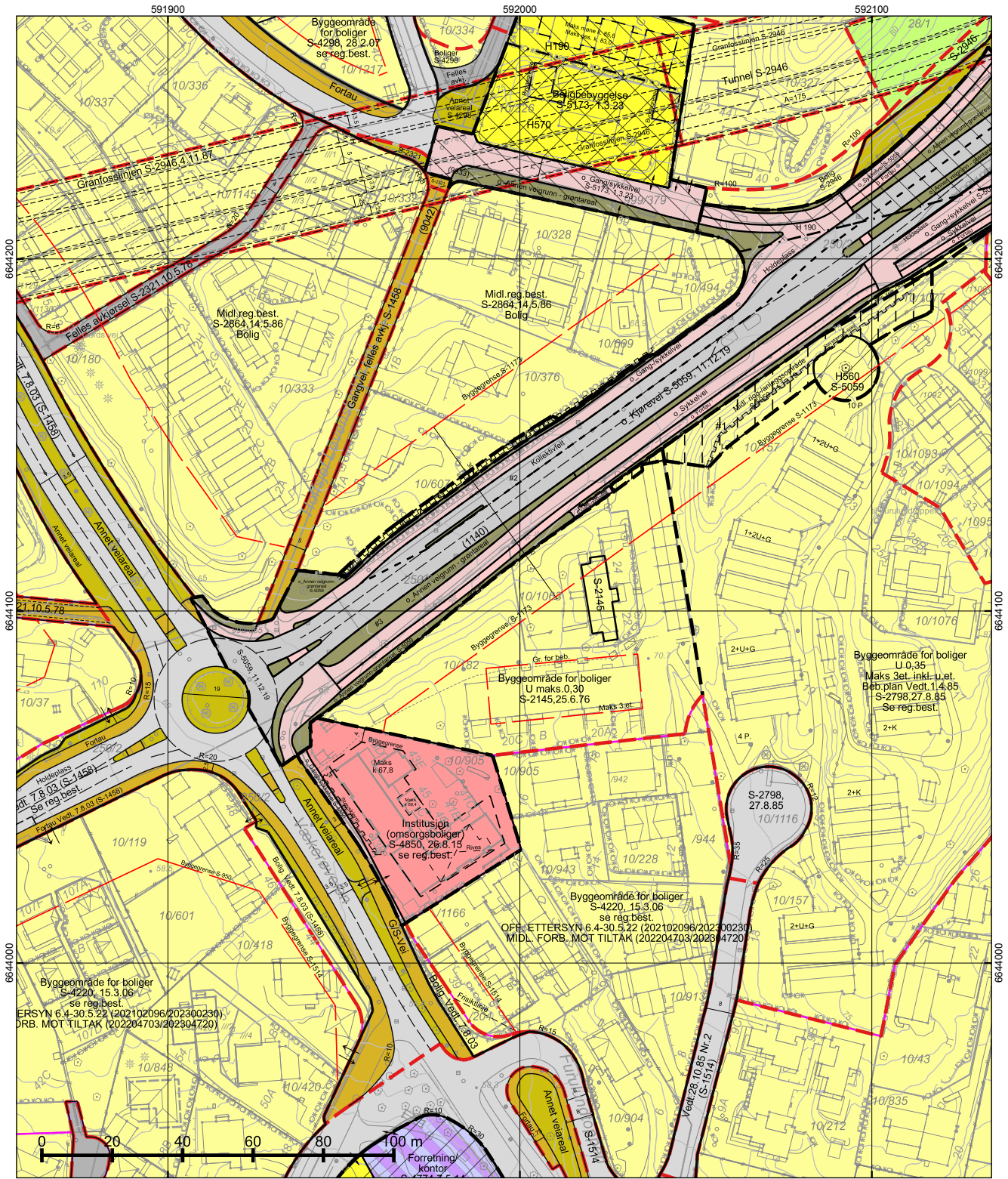
Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003 05 58920


Org.nr: 971 040 823 MVA





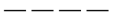
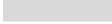
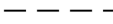













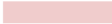
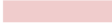



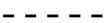

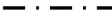


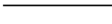




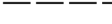







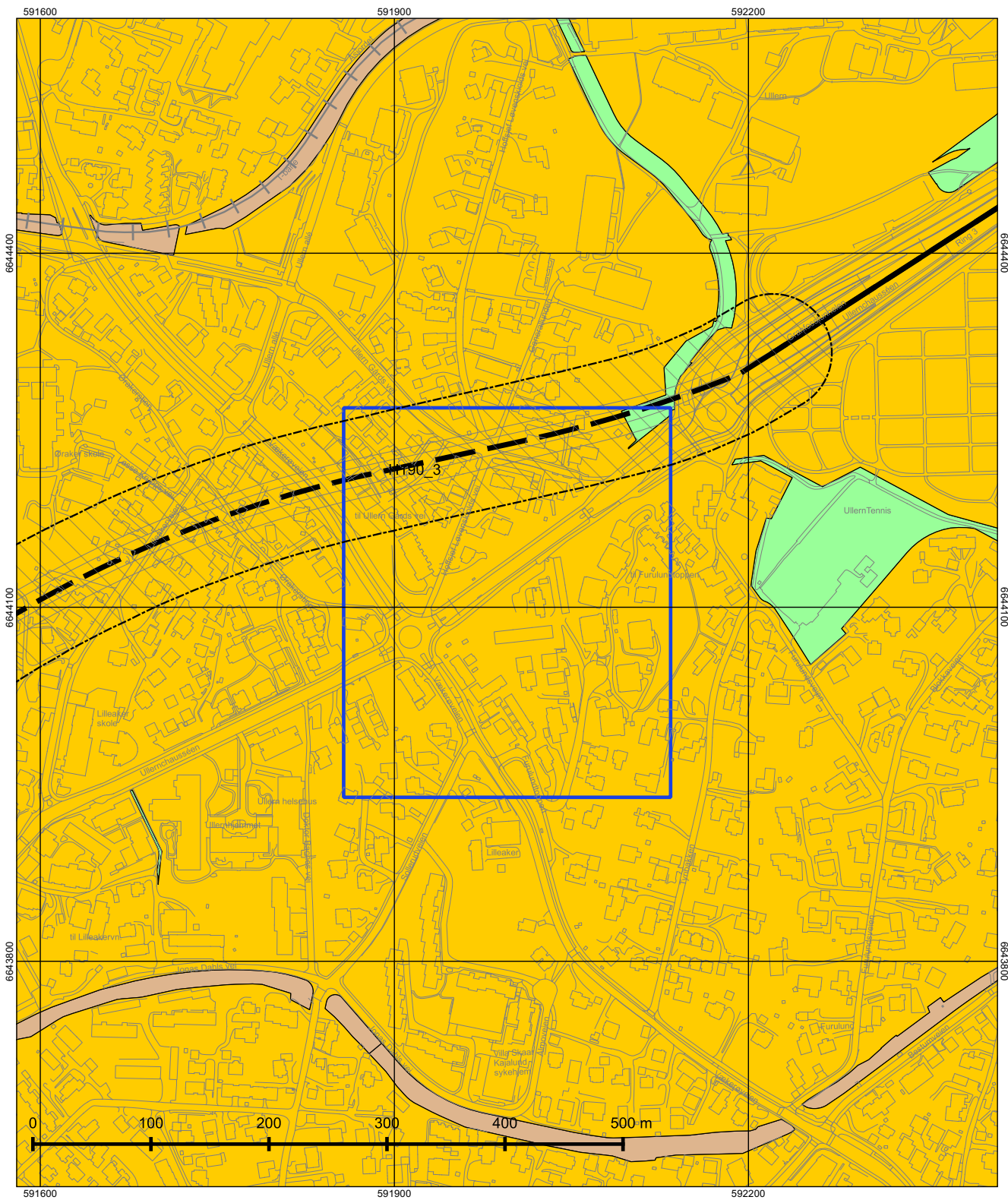
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 30.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null</p> <p>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 157030/ 86531774</p> <p>Adresse: Furulundtoppen 20</p> <p>Gnr/Bnr: 10/182</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som inngår i planen
	312 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Frisikttlinje
			Regulert stoyskjerm
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1110 - Boligbebyggelse		
	1163 - Institusjon		Inn-/utkjøring
	1810 - Forretning/kontor		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen vegggrunn - grøntareal		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



591600

591900

592200


Oslo
 Dato: 30.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157030/86531774
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

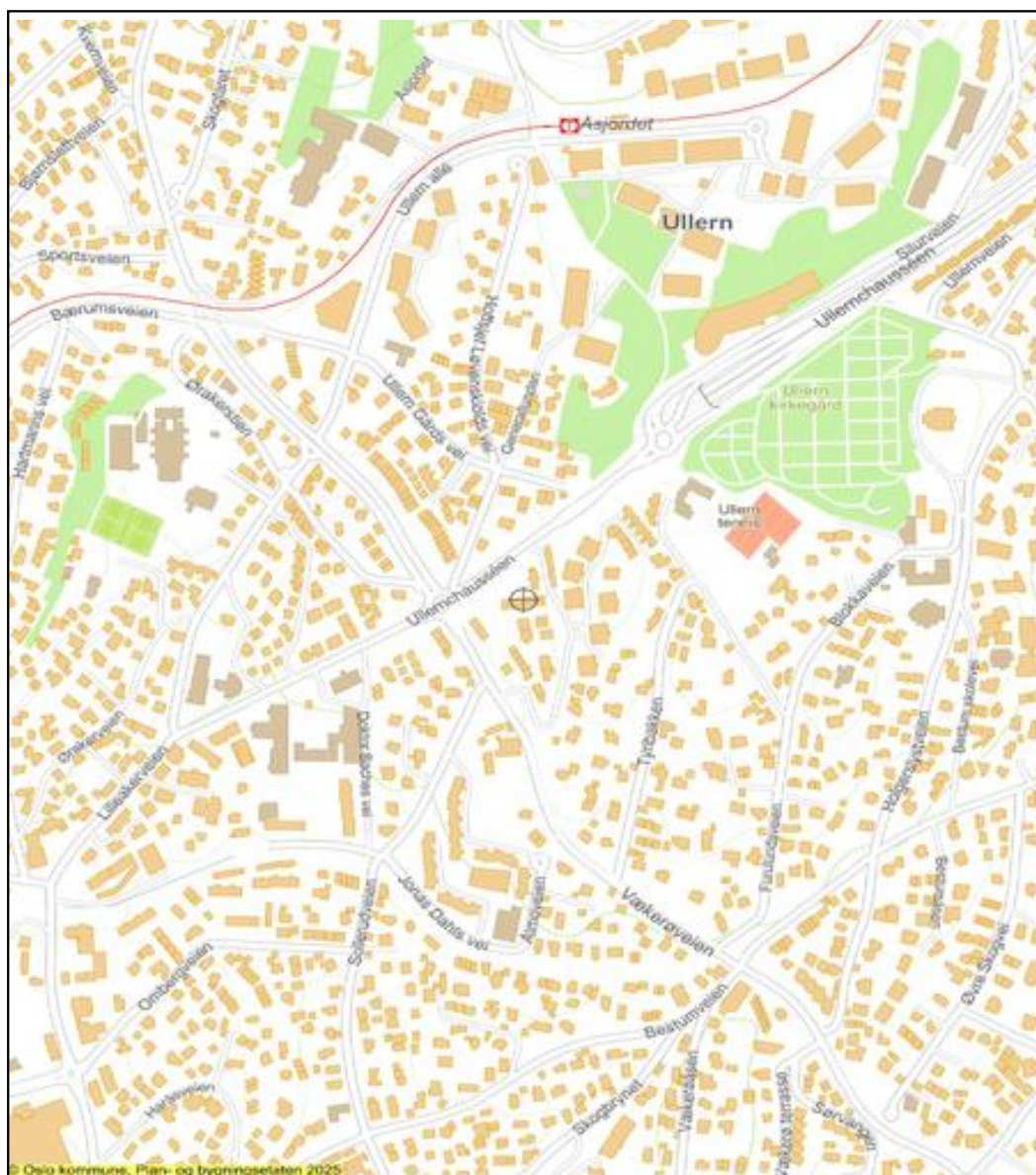
Oversiktskart

Adr.: Furulundtoppen 20 B

Bydel : ULLERN

Gnr bnr : 10 / 182

Skolekrets (2020/2021): Bestum



Dato: 30.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Veil

— Bolig
— Andre bygg

— Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



 **Plan- og bygningsetaten**

Furulundtoppen 20 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.04.2026



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY
(S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

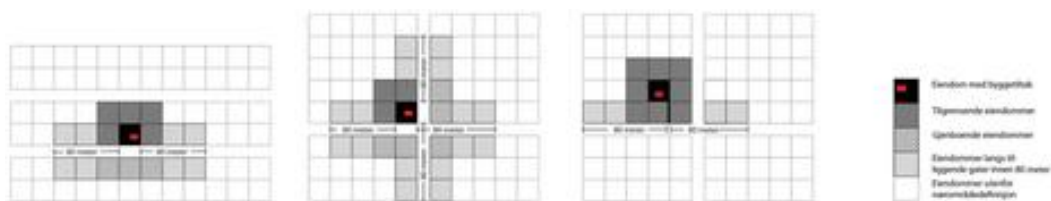
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdet landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nrområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nrområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

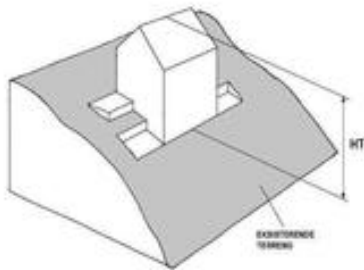
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

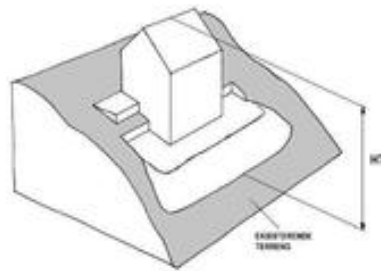
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
 For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



S-5059

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ullernchausséen på strekningen Silurveien-Vækerøveien

Vedtaksdato: 11.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201514117](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 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-5059
11.12.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for kollektivfelt og sykkelveg i Ullernchausséen, på strekningen Silurveien-Vækerøveien.

Reguleringsbestemmelser
Gnr/Bnr. 10/1203 m.fl.

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket UT1-201514117 og datert dato 21.08.2017 og revidert 11.01.2019

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau, sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal

Hensynssoner

- Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190
- Bevaring naturmiljø H560

Bestemmelsesområder

- #1 Midlertidig rigg- og anleggsområde
- #2 Kollektivfelt
- #3 Trær i rekke

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Eierform

Samferdselsanleggene er offentlige.

3.2 Utforming

Skråninger, murer og andre tiltak i terrenget skal utformes med god tilpasning til omgivelsene. Støyskjermer og murer skal tilstrebes å gis et grønt preg med buskfelt og klatreplanter. Teknisk plan datert 17.01.2019 skal legges til grunn for tiltaket.

3.3 Gang-/sykkelveg

Det tillates oppført leskur med holdeplassinstallasjoner ved bussholdeplassene.

Det skal benyttes rotvennlig forsterkningslag under gang/sykkelveg langs trerekke ved rundkjøring i Vækerøveien.

3.4 Sykkelveg

Sykkelveg skal opparbeides som to-vegs sykkeltrasé.

3.5 Annen veggrunn - grøntareal

Alle arealer regulert til annen veggrunn skal opparbeides sammen med øvrig veganlegg.

4 Anleggsperioden

Gående og syklende skal sikres trygg framkommelighet i hele anleggsperioden.

5 Støyskjermer

Eksisterende støyskjermer som berøres av anlegget skal erstattes med skjermer med samme høyde som dagens/opprinnelig høyde. Støyskjermene skal gis et grønt preg med beplantning.

6 Overvannshåndtering

Lokal åpen overvannshåndtering skal legges til grunn så langt dette lar seg gjennomføre i forhold til annen teknisk infrastruktur. Det skal legges til rette for lokal infiltrasjon av overvann i grønne områder og mulighet for lokal fordøyning.

7 Hensynssoner

7.1 Hensynssone H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Innenfor sone H190 (trasé for veitunnel) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

7.2 Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketre bevares. Gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonen som kan skade eikas røtter, eller på annen måte forringe treets vekstvilkår, tillates ikke. Beskjæring av greiner utført av sertifisert arborist er tillatt når dette er nødvendig for å hindre skade på mennesker og materielle verdier.

8. Bestemmelsesområder

8.1 #1 Midlertidig rigg- og anleggsområde

Midlertidig anleggsområde vist som bestemmelsesområde #1 på plankartet tillates brukt til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Områder brukt til midlertidig anleggsområde skal istandsettes innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt. Ved ferdigstilt anlegg opphører midlertidig reguleringsformål.

8.2 #2 Kollektivfelt

Det skal opparbeides kollektivfelt som vist med bestemmelsegrense #2 på plankartet.

8.3 - #3 Trær i rekke

Eksisterende trerekke innenfor bestemmelsesområde #3 skal opprettholdes og forsterkes med nye trær.

9 Dokumentasjonskrav støyskjermer og murer

Uttalelse fra Bymiljøetaten skal følge søknad om rammetillatelse for støyskjermer og murer.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.12.2019 sak 387.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.12.2019.

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.



S-1173

Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien.

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196401430](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-2145

Reguleringsplan for gnr. 10, bnr. 182, Ullernchausseen 105, som reguleres til byggeområde for boliger.

S-2145 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1976

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197601252](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Oslo kommune
Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsogger, kalkfurusogger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



GJELDENE 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. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningssetaten. 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 bygningssetaten 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, eksemplarframstilling 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, eksemplarframstilling 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.
 - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/182	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 207 238,95
Eiendomsadresse:	Furulundtoppen 20B 0282 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Boligsameiet Furulundtoppen 20 c/o Kjetil Bøhlerengen, Furulundtoppen 20b 0282 OSLO		
Eiernavn:	Furulundtoppen 20 Sameiet	Totalt	NOK 207 238,95

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	51 767,48	0,00	26040000003107015	12081284	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			51 767,48					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	61 696,95
Vann- og avløpsgebyr	145 542,00
Totale avgifter	207 238,95

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/182/0/5	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Furulundtoppen 20B 0282 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bøhlerengen Kjetil Furulundtoppen 20b 0282 OSLO		
Eiernavn:	Bøhlerengen Kjetil	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CFG1855
Matrikkel: 301-10/182/0/5
Bruksenhet: H0202
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Kjetil Bøhlerengen, Tracy Bøhlerengen



Adresse:
Furulundtoppen 20
B, 0282 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 7 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
1431102 LEDDIM 2X100	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-11-07
Samsvarserklæring	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-11-07
Garantiskjema varmekabel	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-02
5S Samsvarserklæring	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-02
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-02
5S Rapport fra sluttkontroll	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-02
5S Kursfortegnelse	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-02

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 11 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

14.FEB.86 010680

BYSKRIVEREN I OSLO
**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	10	182		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	NORSK TOTALENTREPRISE A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	Se egen liste.		21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller skal stemme med nevner

Sum teller skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

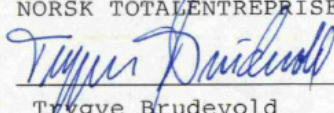
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser ovenfor Sameiet gis en panterett i hver seksjon med kr. 25.000,-. Styret i Sameiet plikter å vike prioritert for panteretten inntil 90% av den enkelte seksjons verditakst.

Eiendommen innehar ikke kjeller eller loft.

 Dato
 7 februar 1986

 Hjemmelshaver(ne)s underskrift
 NORSK TOTALENTREPRISE A/S

 Sted
 Stabekk


 Trygve Brudevold

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevolds eiendomsavd.	Grevegården 24 1320 Stabekk	120400

SIDE 2

FORDELINGSLISTE.

SEKSJON	ETASJE	BRUK	EIERBRØK i 1548 deler
1	2	bolig	86/
2	2	bolig	86/
3	3	bolig	86/
4	3	bolig	86/
5	3	bolig	86/
6	3	bolig	86/
7	4	bolig	86/
8	4	bolig	86/
9	4	bolig	86/
10	4	bolig	86/
11	4	bolig	86/
12	4	bolig	86/
13	5	bolig	86/
14	5	bolig	86/
15	5	bolig	86/
16	5	bolig	86/
17	6	bolig	86/
18	6	bolig	86/
			1548/1548

STABEKK, 7 februar 1986
 NORSK TALENTPREPRISE AS

Trygve Brudevold
 TRYGVE BRUDEVOLD

RETT AVSKRIFT BEKREFTES.

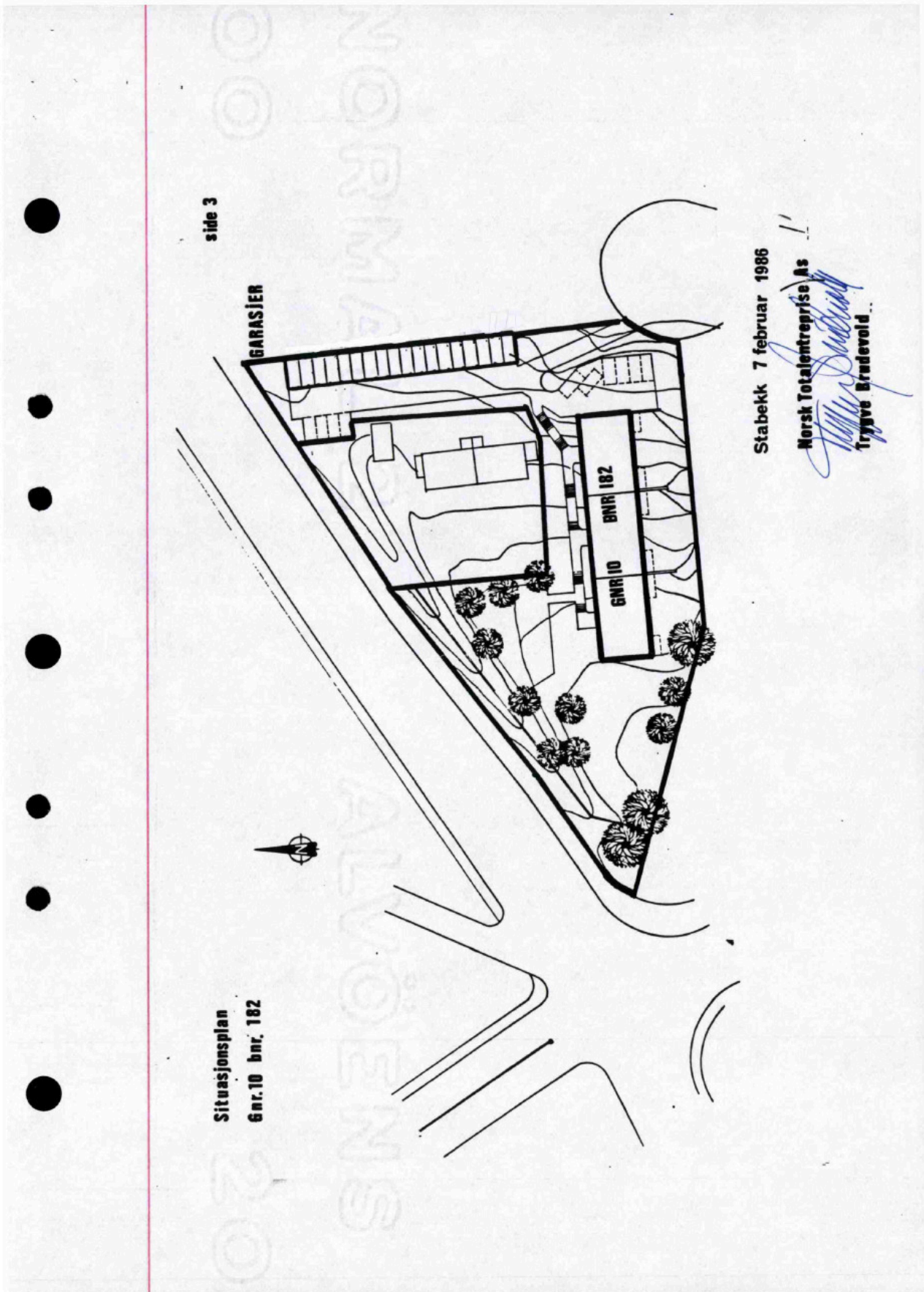
STABEKK, 13 / 2 1986

INGER ELISE HEGLAND
 101262
 Fugrestøben 15
 1345 Stabekk

Inger Elise Hegland

MARILYN MYREB
 010149
 Festningsvnr 10 E
 1320 Stabekk

Marilyn Myre



ETASJEPLAN 1 etg
GNR.10 BNR.182

side 4

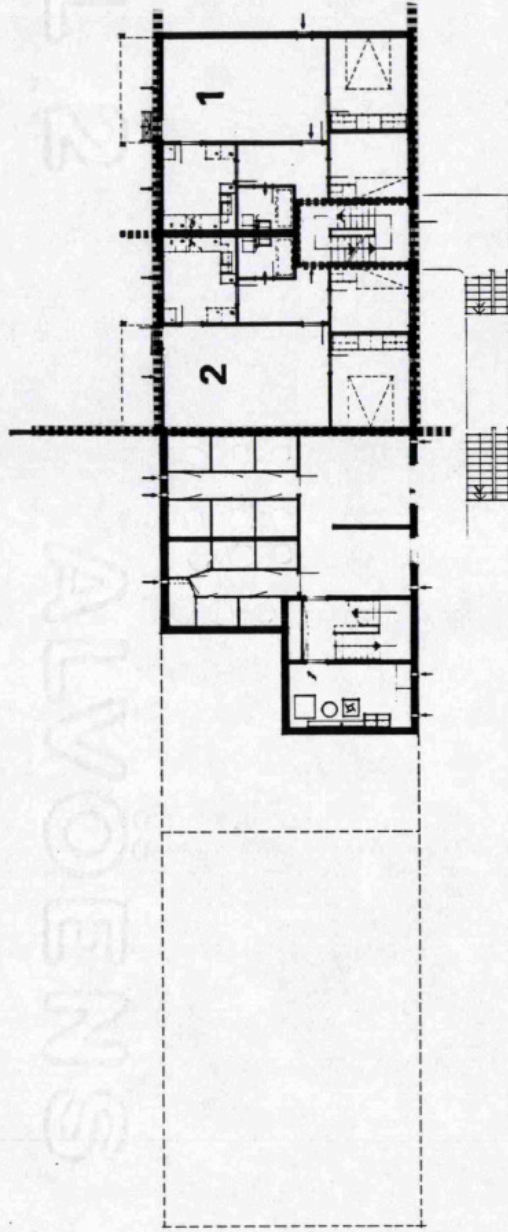


Stabekk 7 februar 1986

Marsh-Totientreprise AS
[Signature]
Trygve Brudevold

side 5

ETASJEPLAN 2 etg
GNR.10 BNR. 182



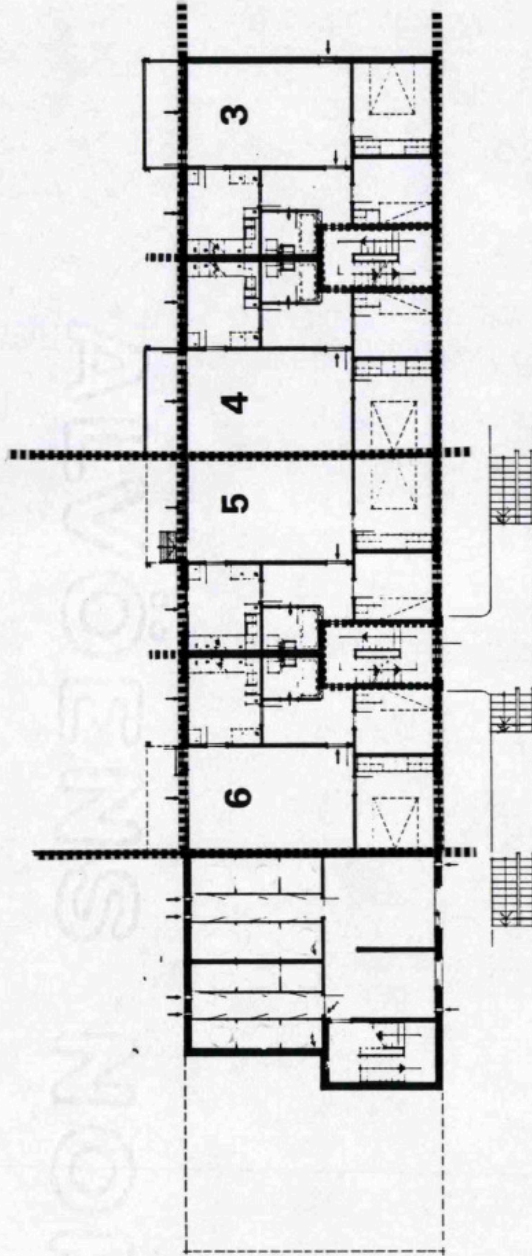
Stabekk 7 februar 1986

Morsk Totalentreprise As

[Handwritten signature]
Trygve Brudevold

side 6

ETASIEPLAN 3etg
GNR. 10 BNR. 182



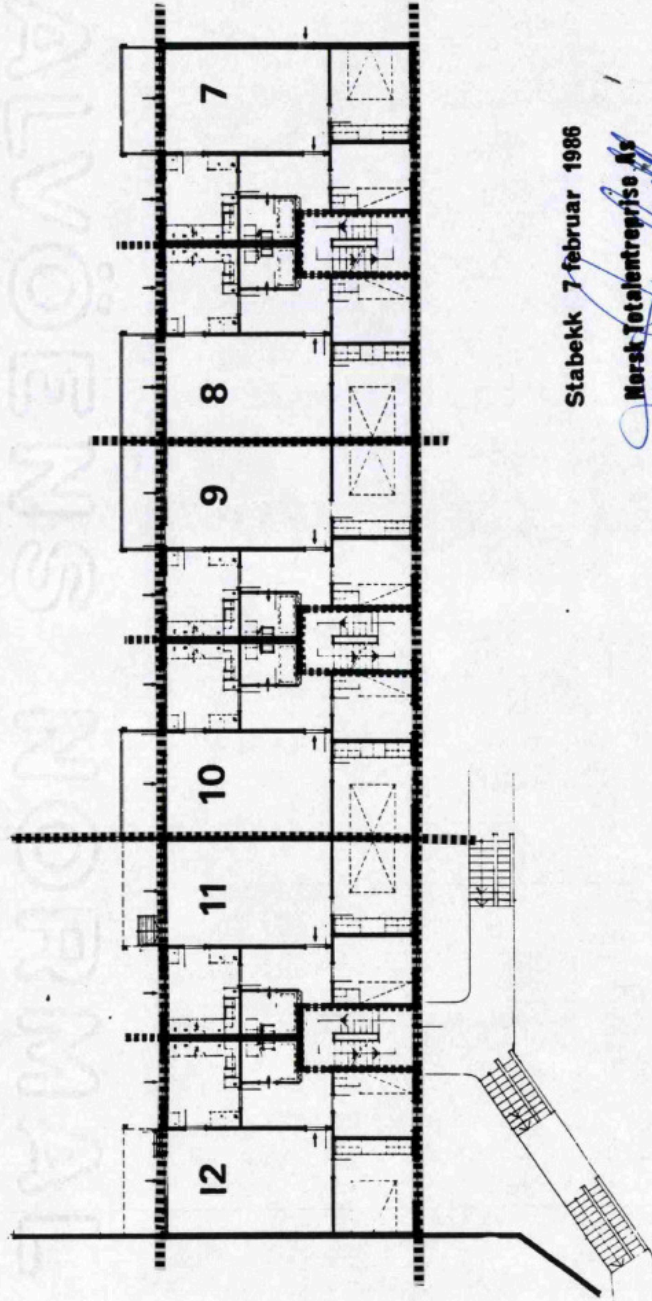
Stabekk 7 februar 1986

Hersk Totalentreprise AS

[Handwritten signature]
Trygve Brudevold

side 7

ETASJEPLAN 4etg
GNR. 10 BRN. 182

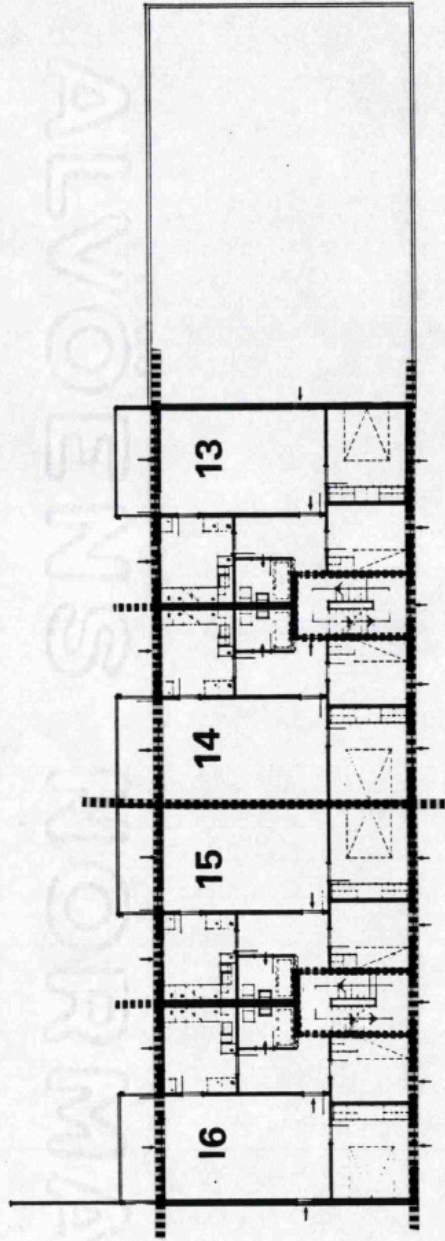


Stabekk 7 februar 1986

Norsk Totalentreprise AS
[Signature]
Byggev. Brudevold

side 8

ETASJEPLAN 5 etg.
GNR. 10 BNR. 182

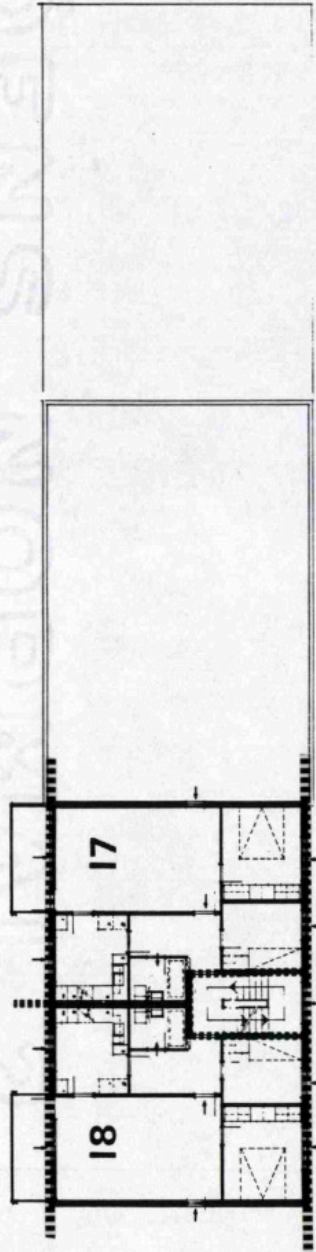


Stabekk 7 februar 1986

Norsk Totalentreprise AS
Trygve Brudevold

ETASJEPLAN 6 etg
GNR.10 BNR.182

side 9

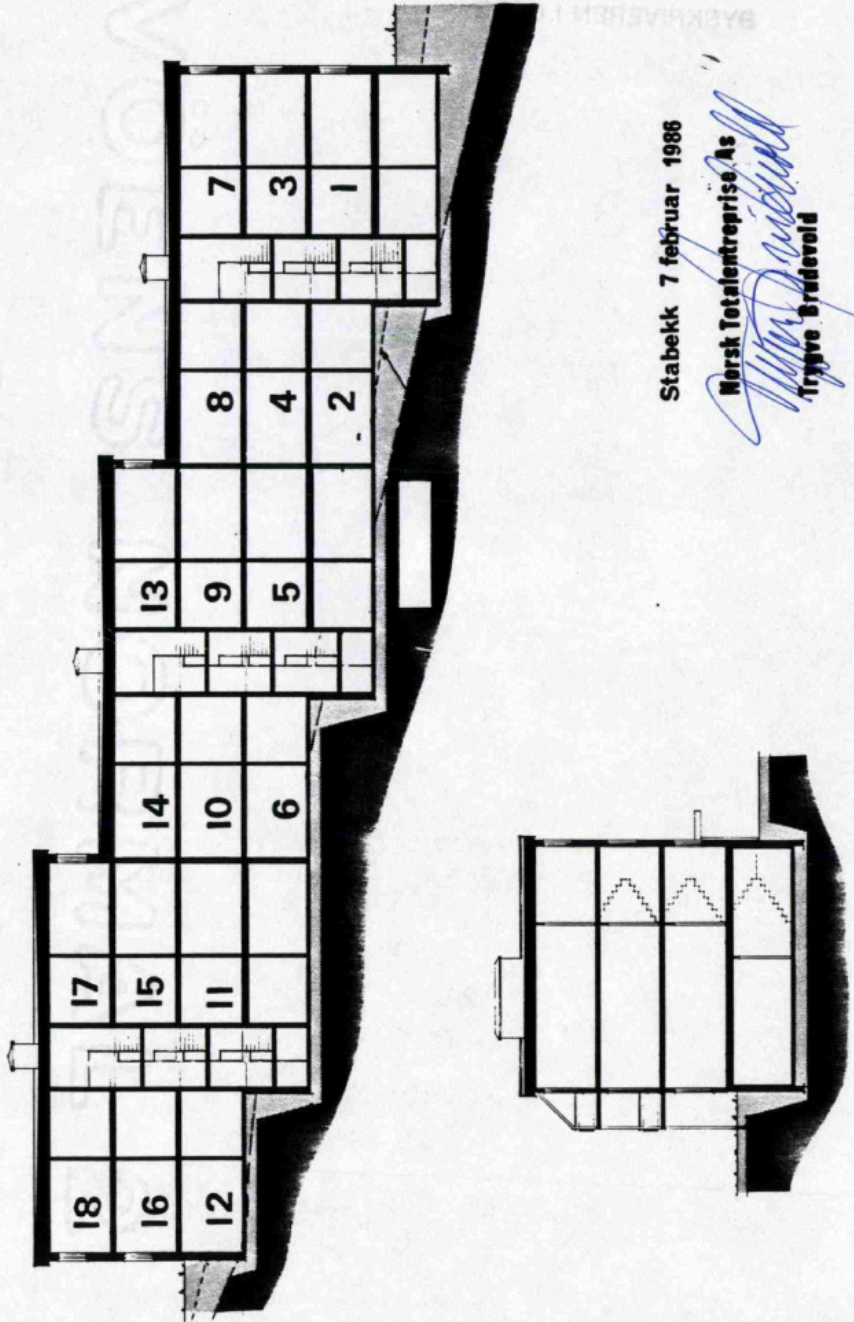


Stabekk 7 februar 1986

Norsk Totalentrepriise AS
Trygve Brudevold
Trygve Brudevold

SIDE 10

SNITTPLAN
GRN.10 BNR.182



Stabekk 7 februar 1986

Morsk Totalentreprise AS

Arne Brudevold
Trygve Brudevold

DAGBOKFØRT

14.FEB.86 010680

BYSKRIVEREN I OSLO

ATTAOENNE
MORBY
5000



Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Furulundtoppen 20B 0282 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 182, snr 5 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

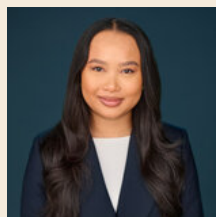
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



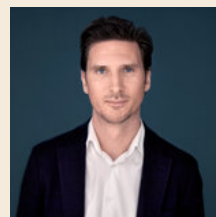
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Panadda Næss

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387



Esben Mandelid

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

