

Åslandhellinga 417



Velkommen til

Åslandhellinga 417



Salgsoppgaven produsert 20. september 2025

Søndre Nordstrand

Tre-roms - varmtv., fyr. og intern.inkl. - garasje m/lader - heis - veranda på ca 9 kvm - stort potensial - gjennomgående m.m.

Prisantydning	3 690 000,-
Fellesgjeld	6 586,-
Totalpris	3 803 036 m/ BKF
Fellesutgifter pr. mnd	5 134,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2001

Ansvarlig megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av presententere spennende tre-roms
  Boligen ligger i 2.etg.og inneholder følgende:
  - entré
  - gang
  - kjøkken
  - bad/WC
  - soverom I
  - soverom II
  - stue
  - innebod
  - veranda på ca 9 kvm.

  I tillegg disponerer boligen:
  - garasjeplass med lader i fellesanlegg
  - en bod i kjeller

  Høydepunkter med boligen og området:
  - praktisk planøsning
  - gjennomgående
  - ingen TG 3
  - "rør-i-rør" system
  - foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført
  - noe oppgraderingsbehov
  - utleiemulighet
  - hyggelig nabolag
  - kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder m.m.
  - populær beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre, gang, kjøkken, bad, soverom I, soverom II, stue og bod
Total BRA: 67 kvm.

SLANDHELLINGA 417, 1274 OSLO

2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

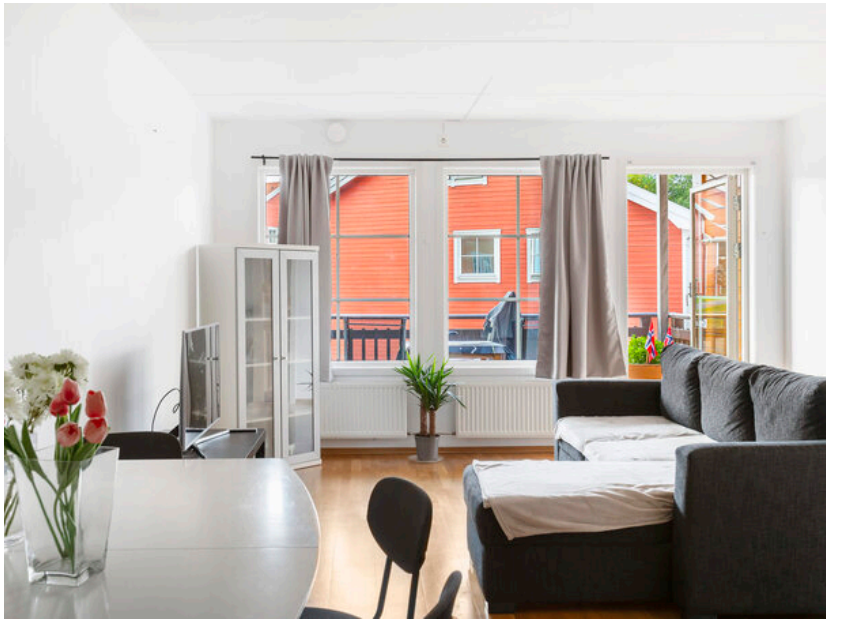



























417









Informasjon

Åslandhellinga 417

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0419/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åslandhellinga 417, 1274 OSLO
Gnr 176, bnr 681, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Haroon Mahmood

Kjøpesum og omkostninger

3 690 000,- (Prisantydning)
6 586,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 696 586,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
92 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 790 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 803 036,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
2.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre, gang, kjøkken, bad, soverom I, soverom II, stue og bod

Total BRA: 67 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Innhold

- entré
- gang
- kjøkken
- bad/WC
- soverom I
- soverom II
- stue
- innebod
- veranda på ca 9 kvm.

Standard

Kjøkken: Kjøkken fra byggeår. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et
krav ved oppføringstidspunket. 3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Lysarmatur i underkant av overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med opplegg for vann/isbiter. Innredningen har kosmetiske skader og fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin som tilsier behov for tiltak.TG2.

Bad/WC: Servantskap med en bredde på 59,5cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med badekar, innfellbar glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående WC. Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. TG2.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Jokim Langbråten

Parkering

Garasjeplass med lader, i fellesanlegg. Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser

Sammendrag selgers egenerklæring

Intet å bemerke i egenerklæringsskjema

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Innbo og løsøre

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie
Kan leies ut i sin helhet

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming
Sentralfyring med radiatorer

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært leid ut, selger har ingen oversikt over strømforbruk. Forbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 134,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkl.bl.a.: Varmtvann, fyring, komm.avg., byggforsikring m.m.

Kommunale avgifter
Inngår i fellesutgiftene pr måned

Andre utgifter
I tillegg til fellesutgiftene påløper bl.a.: Innbo, strøm m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 944 846,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 779 384,- pr. 2023
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

TV/Internett/Bredbånd
Inkl.i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.
Furumoen boligsameie IV, orgnr. 985991162

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjenning

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 586,-pr. 31.12.2024

Sameiet har legalpant i boligen

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208331752
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: kr. 244 539,00,-

Innfrielsesdato: 30.04.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

For ytterligere informasjon, se svarbrev fra forretningsfører

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 019,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Må godkjennes av styret

Sameiets forsikring
if skadeforsikring
Polisenr. 1886819

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 585 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, bussholdeplass, grøntområder m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av blokk- og småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/176/681/11:

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:53

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:56

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:70
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2002 - Dokumentnr: 54716 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2025 - Dokumentnr: 1053774 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.08.2002 - Dokumentnr: 54716 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2774
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-35.

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680 Snr:70
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og byng.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115
Bestemmelse om disp. av 4 reserveplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet på bnr. 115
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsverket
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar ubegrenset med visninger kr. 9 900,-

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 20. september 2025

Ansvarlig megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Åslandhellinga 417

Åslandhellinga 417

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 9 km

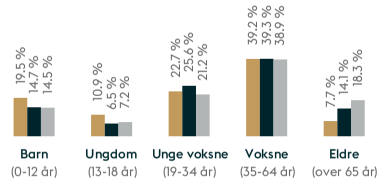
Offentlig transport

Bjørndal Linje 70N, 71, 77, 77X	7 min 0.5 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	9 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Preståsen Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	5 min 0.4 km
Taranrød barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Christiania Barnehave Bjørndal... 51 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Snipemyrveien balløkke	2 min
Bjørndal skole	7 min
Sport og Mosjon	6 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	7 min

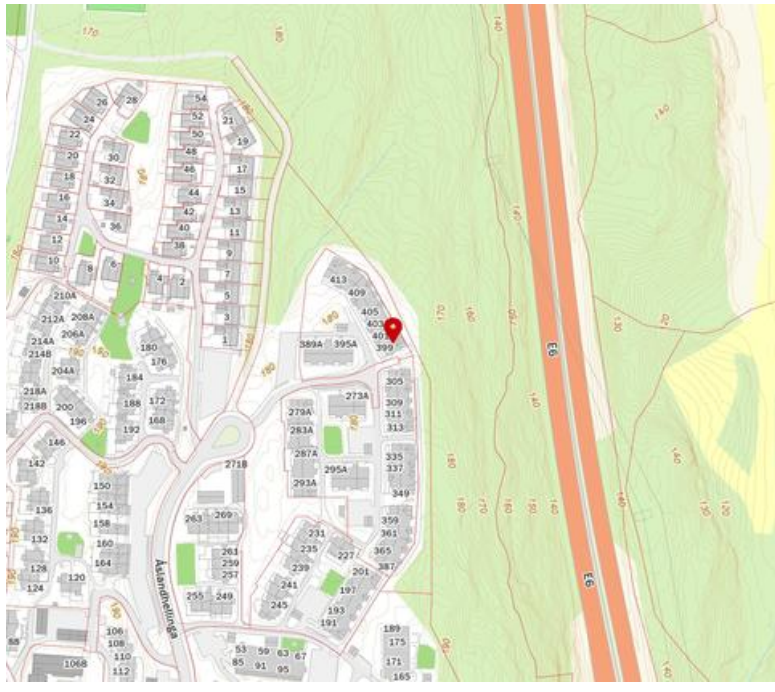
«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



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

Supertakst AS
Integrasjon v/Supertakst
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
E-post: kenneth.hegge@supertakst.no

Deres ref.: supertakst . Vår ref.: 1475-1-11 Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furumoen Boligsameie Iv
Organisasjonsnr:	985991162
Seksjonseier:	Mahmood, Haroon
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Åslandhellinga 417, 1274 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	176
Bnr.	681

Opplysninger om boligselskapet:

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

Biloppstillingsplass medfølger seksjonen. Sameiet har ekstra parkeringsplasser for utleie. Sameiere kan søke om å leie plass for 1 år om gangen. Kontakt styret.For disse utleieplasser, påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208331752
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	244 539,00
Innfrielsesdato:	30.04.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 134,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 661,00	
Seksjonsutgifter	2 958,00	
Bredbånd / Tv kanaler	440,00	
Kameraovervåking	75,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	192,-
Fradragsberettigede kostnader:	414,-
Annen formue:	6 019,-
Gjeld:	6 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208331752
Restsaldo:	5 899,66
Kapitalkostnader:	125,69

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 899,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stine Natalie Lie, e-post: furumoen4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Åslandhellinga 417
1274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2002
BRA: 67 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	3

Supertakst
GNR: 176 BNR: 681 SNR: 11

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Åslandhellinga 417
1274 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35507

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

TG1:
Normal slitegrad ved enkelte merker i dørblad/karmer.

Beskrivelse:
Vinduer/balkongdør/innerdører fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Det registreres svelling i parkettgulv ved inngang fra gang til stue.

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 8mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Utbedringer/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Innredningen har kosmetiske skader og fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Lysarmatur i underkant av overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med opplegg for vann/isbiter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Avflassing av maling på listverk/terskel.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Boret hull veggfils i våtsone uten å tette igjen.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran også sluk er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen av boret hull i våtsone gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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. Tilstandsgraden 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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2025	**10.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Haroon Mahmood** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åslandhellinga 417, 1274 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **176** Bruksnr: **681** Festenr:
Seksjonsnr: **11** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2002** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje + garasjekjeller med boder. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,42m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,20m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører med 3-speil. Noen har malt overflate og noen er trehvite.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 2 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	67	0	0	9
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	63	4	Entre, gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue.	Bod
Totalt m²	**67**	**63**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Eier opplyser at det er 1 kjellerbod i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten, men var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen. Kjellerbod er derfor ikke målt opp.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Merket 417.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 9m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

TG1:
Enkelte terrassebord er løse samt noe knirk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 9m² med adkomst fra stue.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører med 3-speil. Noen har malt overflate og noen er trehvite. Entrédør har manglende lyd - og brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/balkongdør/innerdører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG2:
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

TG1:
Normal slitegrad ved enkelte merker i dørblad/karmer.

Beskrivelse:
Vinduer/balkongdør/innerdører fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

TG2:
Det registreres svelling i parkettgulv ved inngang fra gang til stue.

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 8mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer/utskiftning av parkettgulv anbefales.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Innredningen har kosmetiske skader og fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Lysarmatur i underkant av overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med opplegg for vann/isbiter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.
Eneste endring er at døråpning til bod er flyttet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,42m
Stue: 2,42m
Bad: 2,20m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er montert brannslange i benkeskap.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Avløpsrør er fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Avløpsrør er fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Vannrør er fra byggeår.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Vannrør er fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i bod.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod. Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

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. Tilstandsgraden 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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Ved vannlekkasje kan det oppstå lekkasje til nærliggende konstruksjoner fra røropplegg til radiatorer i bod. Det anbefales å monteres automatisk vannstopper.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 59,5cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med badekar, innfellbar glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår etter opplysninger i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Avflassing av maling på listverk/terskel.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Boret hull veggfils i våtsone uten å tette igjen.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran også sluk er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen av boret hull i våtsone gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er tatt i bod mot bad. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

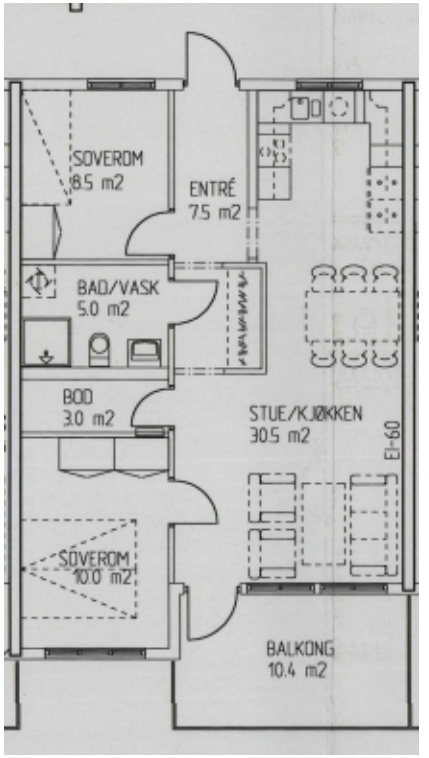
6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mahmood, Haroon	9578-5999-4-4458207	2025-09-08 11:16:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0419/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åslandhellinga 417, 1274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Haroon Mahmood

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86825828
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0419/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mahmood, Haroon	2025-09-08

Identifikasjon

bankID Mahmood, Haroon

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

Skatteetaten

Dato
11.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HALEEM WAHID
Hoffsveien 8B H0101
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 176 Bnr 681 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Åslandhellinga 417, 1274 OSLO

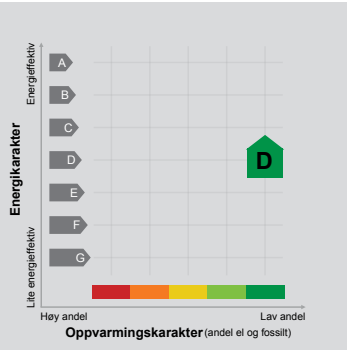
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 944 846
Som sekundærbolig:	kr 3 779 384

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Åslandhellinga 417
Postnummer	1274
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	681
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81731942
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	95270cf8-0bd0-4747-9ff2-5f2fca1b4085
Dato	06.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Haaland Arkitektkontor
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato: 22 MARS 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004935-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Monica Isaksen Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/115/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av lavblokk i 3 etg. med 27 stk. leiligheter. Bruksareal er på 2510 m2 BRA og bebygd areal er på 1155m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1, nr.2, nr.3 og 4 situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 20.03.2001, kontrollplan for prosjektering, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det har kommet inn en protest.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:
Prosjektet har beliggenhet i Bjørndal. Innkjøring til området skjer via Åslandshellinga. Prosjektet er oppdelt i fire etapper og denne søknaden gjelder Furumoen 3 som består av 58 boliger fordelt på 42 i 3 lavblokker og 16 i 4 rekkehus. Søknaden omfatter oppføring av lavblokk i 3 etg. med 27 stk. leiligheter. Bruksareal er på 2510 m2 BRA og bebygd areal er på 1155m2 og grad av utnytting på hele felt 4 blir ca. 27.000m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for offentlig bygning/allmennyttige formål og offentlig trafikkområde gjennom reguleringsbestemmelsene, S - 3209 datert 28.11.90, endret den 05.11.1998. Grad av utnytting BRA 30.000m2.

Byggetomten:
Bjørndal, felt B, er delt opp i 4 byggetrinn. Søknaden omfatter byggetrinn 3.Tomten er forholdsvis flat og bra egnet for utbygging. Viken Energinett AS har deltatt i prosjekteringsarbeidet. Samtlige boliger, til sammen 131, på felt 4 vil bli utstyrt med vannbåren varme tilknyttet fjernvarme fra Viken Energinett. Eksisterende nettstasjoner, sørøst og nordvest på feltet, vil bli benyttet og det vil ikke bli behov for nye trafo stasjoner innenfor området. Overvann vil bli ledet til terreng.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten har ingen merknader til tiltaket som anses å tilfredsstille de lovfestede krav på en akseptabel måte.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen fastsettes til cote + 178.4 for lavblokken , Hus 1 og gjelder i overkant gulv i 1. etasje.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatt sokkelhøyde skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og kontrollplan for prosjektering er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklasse 2.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent. Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres med dokumentert egenkontroll.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger en protest fra Kjell Kongelf som har innvendinger mot endringer til tidligere vedtatte bebyggelsesplan ved at man nå har fått en fortetning som vil fremstå som en massiv terrasseblokk og gi reduksjon i utsyn og fremstå som et lite pent byggverk, ulempene ved oppføring og beliggenhet av boligene i det opprinnelige forslaget var mindre.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Tiltaket ligger innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser og teknisk forskrift til plan og bygningsloven. Det foreligger ikke en bebyggelsesplan for tiltaket, Kongelf henviser antagelig til prosjektets illustrasjonsplan som ikke er juridisk bindene for bebyggelsen av eiendommen.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Sjekklister som søker har mottatt som vedlegg ved mottakerbrev vedrørende vann- og avløp.

3. All dokumentasjon i samsvar med krav i §15 må være innsendt og godkjent som: Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder.
   Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.

4. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlings gebyr.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Monica I. Olsen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Kjell Kongelf. Grantunet 3. 1274 Oslo

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Haaland Arkitektkontor
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato 30 AUG. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200004935-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/115
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 30.04.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 22.03.01 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: ***grave- og sprengning, grunnarbeider og plasstøpt betong i kjeller.***

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden
Søknaden omfatter bygging av lavblokk. BRA=2510m2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning
For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Haaland Arkitektkontor
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato: 27 NOV. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200004935-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/115
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.11.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 22.03.01 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: ***resten*****.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning

For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

BLOKK 4
ARKIVKODE 5.101530
ANK. 20 NOV 2002
SAKSBEH THC
KOPI TIL OH

BYGGHOLT AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 12.11.2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200112045-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sathesan Vimalanathan	Arkivkode: 534.5

DRIFTSTILLATELSE

Med hjemmel i plan- og bygningslov § 93 og teknisk forskrift § 9.62.2

For den anmeldte:	Personheis	L.nr :	11475
Gnr/bnr :	176 / 115	Adresse:	Åslandhellinga 397 - 449
Anmelder :	Kone AS	Fabrikat :	Kone
Last :	900 Kg / 12 P	Fabr.nr :	380589

DRIFTSTILLATELSEN ER KUN GYLDIG DERSOM :

Anlegget er utført i samsvar med gjeldende regler og forskrifter samt i henhold til evt. krav fra kontrollansvarlig m.h.t. mangler, feil eller lign.

EIER AV ANLEGGET SKAL MELDE FRA TIL HEISKONTROLLEN :

- Skifte av eier.
- Anlegget settes ut av drift.
- Søke driftstillatelse for anlegg tidligere satt ut av drift.
- Ombygging, ulykke, uhell eller større feil med anlegget.
- Riving.

Eier skal orientere seg om gjeldende krav i plan- og bygningslov og påse at disse overholdes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Heiskontrollen

for Per Jacobsen
Seksjonsleder

Sathesan Vimalanathan
Saksbehandler

Kopi : Kone AS , P.boks 163 , Kjelsås , 0411 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Heiskontrollen

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Byggholt AS
P.b. 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 30 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004935-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/681/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ flg. deler av tiltaket: Hele tiltaket bortsett fra heis.

Iflg. rapport om kontroll i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 20.09.02.
Heis er ikke inkludert i brukstillatelsen da kontrollerklæring mangler og driftstillatelse fra heiskontrollen ikke er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
avd.ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Byggholt as
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 30 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **200004935**-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	**ÅSLANDHELLINGA** **Bygget lengst nord på tomta.**	Eiendom:	176/681/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	**Lang boligblokk**	Tiltaksart:	**Oppføring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tone Moe
Avd.ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR 176 BNR 681

ADRESSE Åslandshellinga 397-449

SAKSNUMMER 200407173

C

ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 200407173

ADRESSE Åslandshellinga 397-449

GNR 176 BNR 681

176/
681

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200407173 (A) Åslandshellinga 397 - 449 - Innsetting av ta
Eiendom: 176/ 681/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 81731942
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: T / TBT / CH
Sone: 3310

Saksype: 14, Søknad - enkle tiltak (gml lov)

Byggested: ÅSLANDHELLINGA 397 - 449
Poststed:

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak
Søkn.kateg.: 1
Søker: Lorentz Gedde-Dahl Siv.ark. MNAL
Bygdøy Alle 39
0265 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Furumoen Boligsameie
Åslandshellinga 333
1274 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
4	V	15092010	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	A
3	U	23072004	Gebyrskjema 2004		PR / PTBE / CH	A
2	U	23072004	Tillatelse til enkle tiltak - ÅSLANDH	Lorentz Gedde-Dahl Siv	PR / PTBE / CH	A
1	I	06072004	Søknad om enkle tiltak - Åslandshell	Lorentz Gedde-Dahl Siv	PR / PTBE /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)	Anita Older			05072004	05072004
VEI - Vurdert	Bjørn Ivar Hanssen			07072004	08072004
AVFALL- Vurdert	Louise Engan			07072004	07072004
VANN- Vurdert	Cathrine Bie			12072004	12072004
00c Sak komplett	Chris Hartmann			22072004	22072004
10 Tillatelse til enkle tiltak	Chris Hartmann			22072004	22072004
17a Beregne gebyr	Chris Hartmann			22072004	22072004
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			26072004	26072004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-09-2010**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200407173 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Åslandhellinga 397 – 449

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Journalnr. 20004935
Arbeidets og bygningens art	Innlevert
Byggherre	
Anmelder	

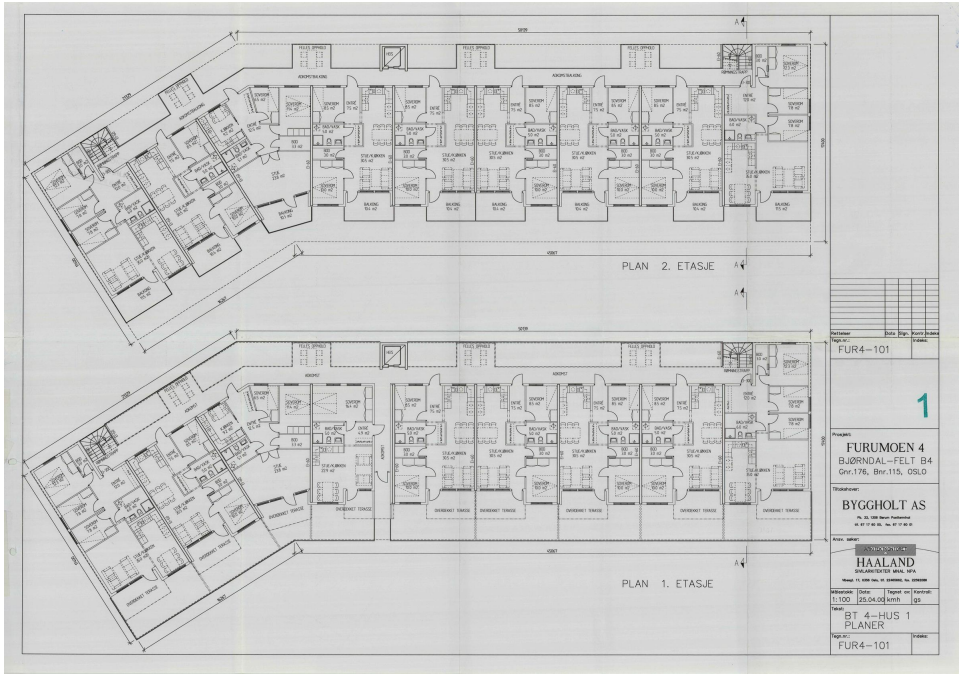
1	U	16		31		46		61		76		91							
2	U	17		32		47		62		77		92							
3	U	18		33		48		63		78		93							
4	U	19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

App. 22/3 -2001 Igangs. 30/8 -01 Tatt i bruk: 30/8 -02

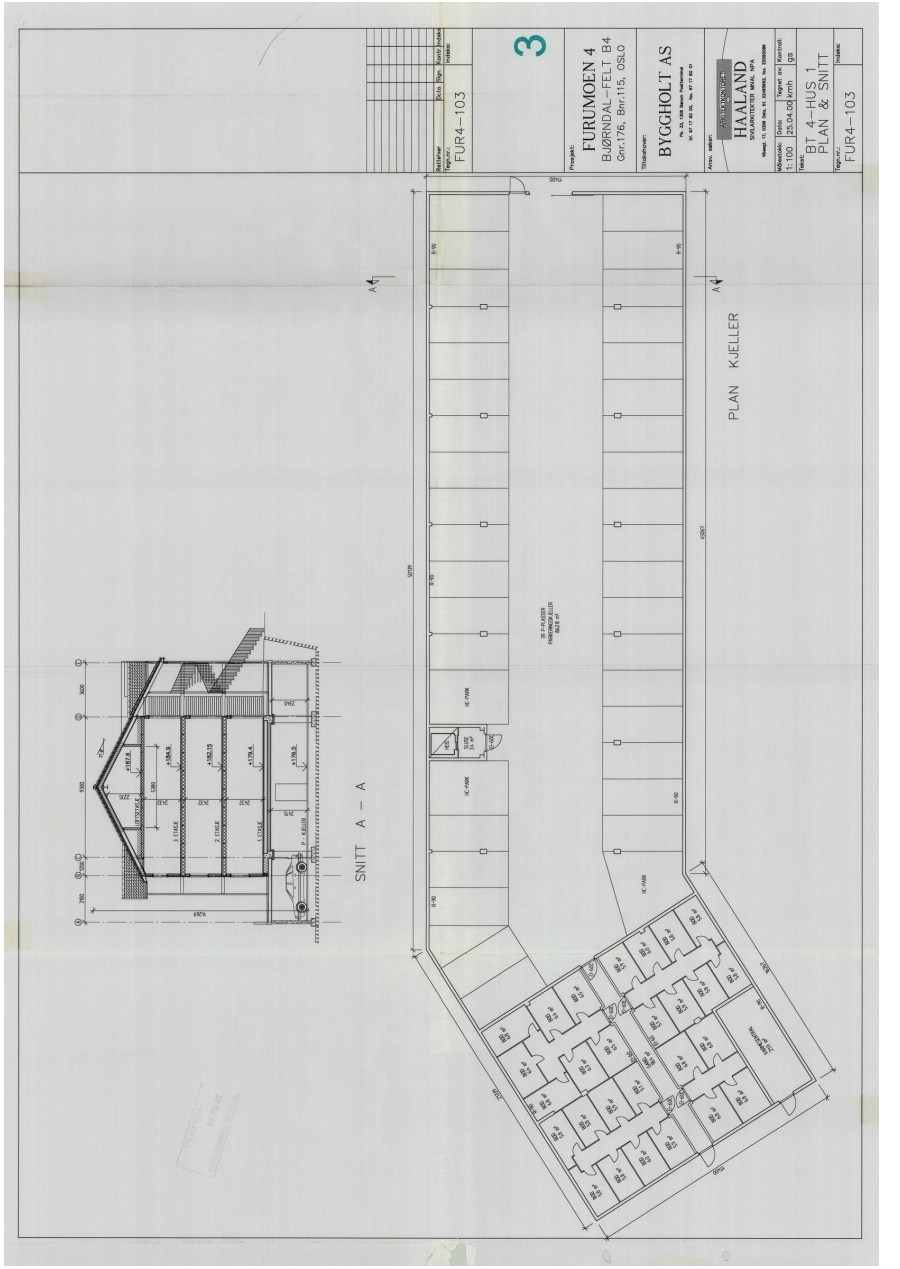
Dig. byggr.

Godkj. 22/3 -2001 30/8 -01 Tatt i bruk 30/8 -02

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93




PLAN LOFTSETASJE
PLAN 3. ETASJE
2
FURUMOEN 4
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO
BYGGHOLT AS
HAALAND
SYKLARKITEKTER MNAL MPA
BT 4–HUS 1
PLANER
FUR4–102


SNITT A – A
PLAN KJELLER
3
FURUMOEN 4
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO
BYGGHOLT AS
HAALAND
SYKLARKITEKTER MNAL MPA
BT 4–HUS 1
PLAN & SNITT
FUR4–103



Rettelser | Dato | Sign. | Kontr. | Indeks

Tegn.nr.: FUR4–104 | Indeks:

4

Prosjekt:
FURUMOEN 4
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO

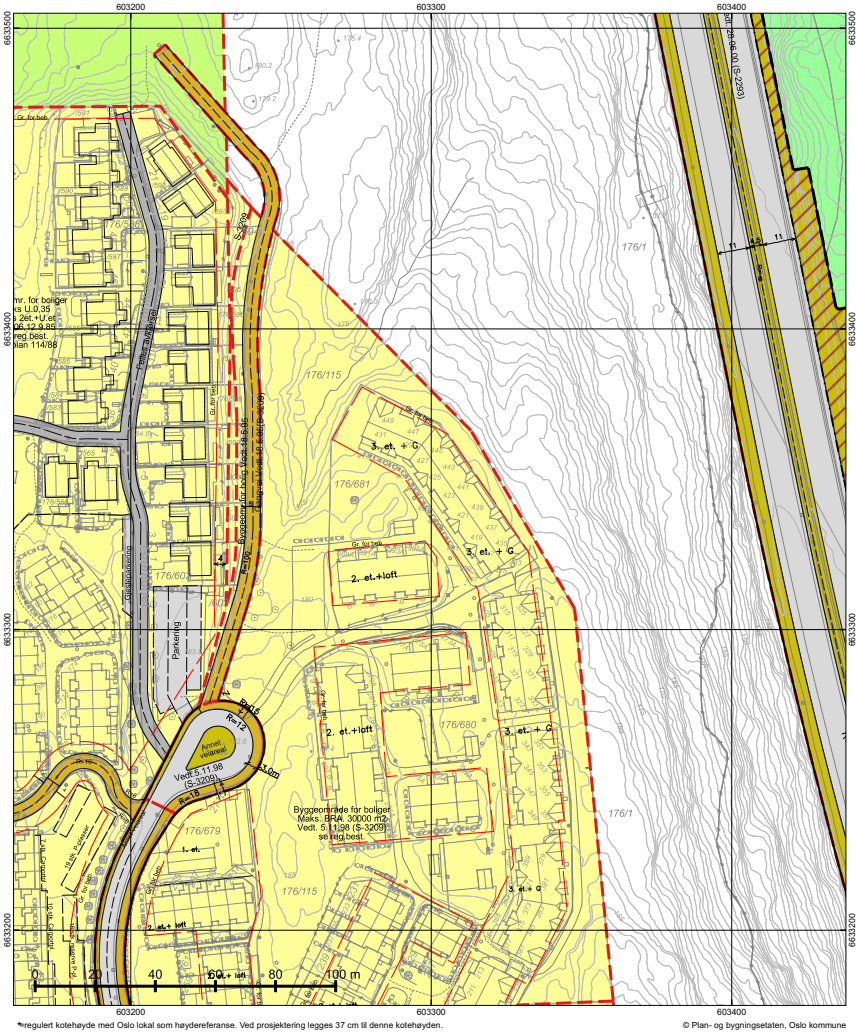
Tiltakshaver:
BYGGHOLT AS
Pb. 33, 1306 Bærum Postterminal
tlf. 67 17 60 00, fax. 67 17 60 01

Ansv. søker:
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Vibegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465863, fax. 22502089

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontroll:
1:100	25.04.00	kmh	gs

Tekst:
BT 4–HUS 1
FASADER

Tegn.nr.: FUR4–104 | Indeks:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

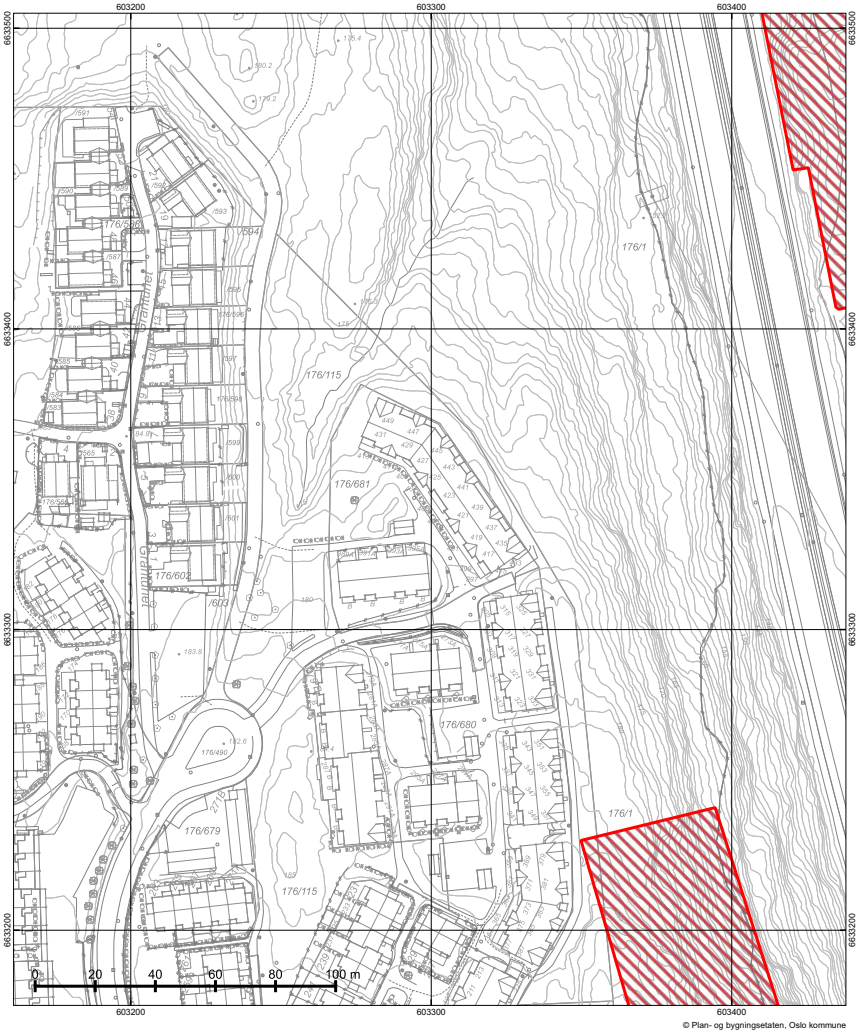
PlottID/Best.nr: 331361/ 86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 417
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/681

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 3020 - Naturområde
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

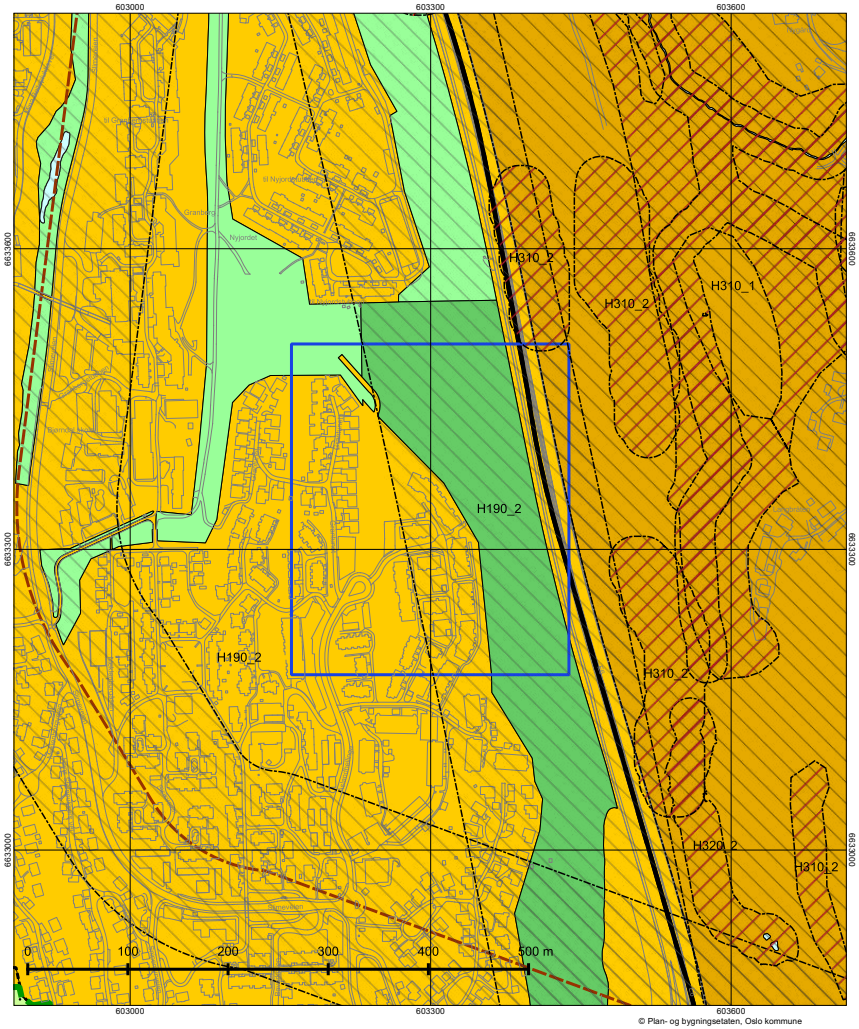
Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331361/ 86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 417
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/681

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331361/86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V051198

Åslandshellinga - Bjørndal felt B4 - gnr.176 bnr.115 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3209

Vedtaksdato: 05.11.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707477
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3209, 6851697

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN (S-3209) FOR GNR. 176 BNR. 29 + 115, FELT B4 - SLIMEÅSEN VEST, BJØRNDAL SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP 9817, DATERT 07.10.98.

Endringene er vist med uthevet skift og i kursiv.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Off. trafikkområde (gang-/ sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA = 30.000 m2 og inntil 4. etg. + G.
Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
Bebyggelsen på nordre del av felt B4 skal plasseres innenfor de grenser for bebyggelse og byggehøyder som er vist på plankartet merket ØIP 9817, datert 07.10.98.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/ parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og Bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opphold og parkering.
Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning / byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks. bruksareal BRA = 600 m2.
Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Energi.

§ 9. Rekkefølgebestemmelse
Det skal være etablert trafikkøy på snuplassen i enden av Åslandshellinga før det gis brukstillatelse for boligene.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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.lovdata.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 delesaken. 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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, kalklindeskog 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 edelløvskoger, kalkfuruskoger 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 edelløvskog, 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.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-3209

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Slimeåsen øst - Bjørndal felt B4.

Vedtaksdato: 28.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850193

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V051198, V180595

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 176, BNR.29 + 115, FELT B 4, BJØRNDAL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- off. trafikkområde (gang-/sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA=30.000 m2 og inntil 4. etg. + G. Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opp hold og parkering. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
   - Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
   - støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
   - det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks bruksareal BRA=600 m2. Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i samsvar med boligsameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor boligsameiet og sikre ro og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge bestemmelser i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til boligsameiet.

Seksjonen og fellesområder må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

§ 2 BRUK AV SEKSJONEN

Det skal være ro i seksjonene mellom kl 2300 og kl 0700. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkinstrumenter, radio, TV o. l. må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene.
Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 0830 og ikke etter kl 2000.

Ved modernisering og oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at andre beboere forstyrres minst mulig. De nærmeste beboerne skal med på forhånd gjøres kjent dersom det skal utføres større arbeider.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid slik at rørene ikke fryser.
I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte i korte perioder om gangen og da helst med gjennomtrekk. Ellers brukes friskluftventilene.

Oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin må ikke benyttes i seksjonen uten at noen er tilstede.

§ 3 BALKONGER/TERRASSER

Sameierne plikter å påse at balkongen/terrassen ikke brukes til lagring av brannfarlig materiale o. l.
Balkongen/terrassen må ikke benyttes som oppbevaringssted for søppel/skrot.

Ved tørking av tøy skal dette være drypptørt før det henges ut på balkongen.
Ved tørking/lufting av tøy m.v. bør dette være minst mulig til sjenanse for andre beboere.

Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. over balkongene eller gjennom vinduer er ikke tillatt.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Vanning av blomsterkasser skal skje hensynsfullt. Blomsterkasser skal festes forsvarlig.

§ 4 BODER

Dørene fra gangen (fra garasjen) inn til bodene skal være låst. Bodene skal være merket med seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i gangen mellom bodene. Beboerne holder selv rent i boder og gang.

I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendom eller være til ulempe for beboerne.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt. Fremleie av boder skal meldes til styret.

§ 5 BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det skal være ro i fellesområdene mellom kl 2300 og kl 0700.
Boligsameiets felles uteområder er reservert for beboerne og deres besøkende.
Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesområder og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Vedlikehold av fellesområdene påligger boligsameiet.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, som møbler og lignende i fellesområder uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler eller andre dyr da dette vil tiltrekke seg rotter og mus til eiendommene.

Hensettelse av container o.a. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Fotballsparking eller lignende som medfører sjenanse eller kan medføre skade på eiendommene er ikke tillatt.

§ 6 TRAPPEOPPGANGER OG SVALGANGER

Barnevogner og sykler m. v. skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for andre beboere eller hindrer adgang til heisen.

Sportsutstyr som ikke er i daglig bruk oppbevares innendørs.

Sameierne har selv ansvar for renhold av sin del av seksjonen på svalgangen.

Lek og sykling i svalgangen er forbudt. Lek i heis og gjennomgang er forbudt.

Sameier som foretar innvendig oppussing, reparasjoner e. l. som fører til at svalgang/ heis/trappeoppgang blir ekstra skitten, må selv foreta ekstra rengjøring så raskt som mulig.

§ 7 RENOVASJON OG AVFALL

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere i søppelhuset. Det er forbudt å legge fra seg søppel i svalgangen, utenfor søppelhuset.

Avfallet emballeres forsvarlig for å unngå lukt og slik at dette ikke tiltrekker rotter og fugler.

Det er forbudt å plassere annet avfall enn husholdningsavfall og papir/papp i containerne i søppelhuset. Alle beboere har et ansvar for at søppelhuset skal fungere etter hensikten.

Papir og papp legges i containere merket spesielt for dette. Om nødvendig kuttes papp opp i mindre biter.

Annet avfall fra f. eks oppussing eller annet skrot skal den enkelte sameier selv sørge for å fjerne. Oppdages brudd på disse reglene vil styret ilegge sameier en administrasjons kostnad på kr 1000,- for fjerning av søppelet.«

Det er ikke lov å oppbevare søppel på balkonger eller i svalganger

Grønmo gjenbruksstasjon tar imot kostnadsfritt alt av avfall som ikke hører hjemme i søppelhuset.

§ 8 BILHOLD OG PARKERING

Sameiernes tildelte parkeringsplass skal benyttes. Parkeringsplassene tillates ikke benyttet til bilopplag eller til oppbevaring av møbler m.v. Dette av hensyn til Brannforskriftene.

Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og forurensning.

Større reparasjoner, oljeskift m.v. må ikke foretas på boligsameiets veier eller parkeringsplass.

Vis hensyn ved kjøring på boligsameiets veier. Kjør med lav hastighet og vis aktsomhet ved rygging.

Det er forbudt å parkere i boligsameiets veier. Det oppfordres til kortest mulig opphold for av- og påstigning / av- og pålasting.

Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplass til beboere utenfor sameiet uten styrets skriftlige godkjenning.

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av boligsameiets beboere. Dette er plasser som er reservert for besøkende/gjester til boligsameiet.

Styret vil sørge for renhold i garasjen en gang pr. år, eller når man finner det nødvendig.

På grunn av brannvernforskrifter er det ikke lov å lade el- biler fra vanlig stikk kontakt. Ladebokser bestilles fra Cirkle K som sameiet har avtale med

Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringsbevis (rødt kort) i garasjeanlegget.
Tilkobling av strøm til motorvarmer i garasjeanlegget er ikke tillatt.

§ 9 DYREHOLD

Det er lov å holde hund, katt eller andre alminnelige kjæledyr i henhold til norsk lov i boligsameiet. Naboer bør spørres om de har noen innvendinger til ervervelse av kjæledyr.

Kjæledyr skal holdes i bånd eller annen egnet innretning, f. eks bur innenfor boligsameiet. Lufting av kjæledyr bør ikke skje i boligsameiets fellesområder. Bruk skogen og tilgrensende områder.

I "Politivedtekter for Oslo" finnes reglene for båndtvang.

§ 10 BOLIGSAMEIETS EKSTERIØR OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Boligsameiet ønsker at eiendommens eksteriør til enhver tid skal fremstå ryddig og tiltalende. Den enkelte sameier kan ikke på egen hånd forandre på utvendige farger eller fasader på eiendommen, som for eksempel vinduskarmer, dører, balkonger eller vegger.

Det tillates ikke oppsatt/fast montert noe som kan endre/være til sjenanse for eiendommens eksteriør eller som kan være til skade for eiendommens utvendige bekledning.

Postkassene skal ha lik/ensartet navnemerking. Alle postkasser er merket med gatenummer. For navnemerking kontaktes styret.

Det skal være en ensartet markiseduk for hele boligsameiet. Ved avvikelse av markiseduk valgt på vil markisen bli krevd fjernet. Markisedukens nummer er: 320437, kantbåndfarge 5.

Markiser som monteres skal ha samme farge i sameiet, duken heter Sandatex 407/151.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne under forutsetning av at parabolen er skjult.

§ 11 DUGNADER

Både vår og høst vil det bli arrangert en dugnad for opprydding i fellesområdene i boligsameiet.

Alle sameiere har rett og plikt til å delta.

§ 12 ERSTATNINGSPLIKT

Beboere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor boligsameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietaker.

§ 13 KLAGER

Klager på brudd av disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig.
Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

§ 14 SKADEDYR

Beboere som oppdager eller har mistanke om at de har fått kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten, må omgående melde fra om dette til styret. Seksjonseier er ansvarlig for sanering i egen leilighet. Ved manglende rapportering til styret blir vedkommende også ansvarlig for sanering i tilstøtende leiligheter dersom det blir spredning.

Sist endret i sameiermøte 15.04.2010

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Natalie Lie	Åslandhellinga 433
Styremedlem	Naz Ajmal	Åslandhellinga 403
Styremedlem	Artan Gashi	Åslandhellinga 399
Varamedlem	Erik Østenby	Åslandhellinga 445

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: Furumoen4@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Furumoen Boligsameie IV
Sameiet består av 35 seksjoner.
Furumoen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985991162, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
176 681

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

Furumoen Boligsameie IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Beiset samtlige balkonger og fellesområder.
Monterte timer i garasjen.

Transaksjon 09222115557813704[illegible] BESKYTTET Signert SNL, NA, AG

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en anmodning om 5 % økning i kategori felleskostnader som ikke ble vedtatt av styret, og ikke slettet fra reelle inntekter. I tillegg inntekter fra energiavregning 2022 som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reparasjon av heis etter vanninntrenging av regnvann fra gatekum etter voldsomt uvær. Det er og avvik under regnskapskonto bygninger etter beising av fasadetreverk i sameiet, som ble dyrere enn budsjettert. Under regnskapskonto energi er det avvik som skyldes en feilskrift i budsjett 2023 der det er skrevet 90 000,- i stedet for 190 000,-.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 252 032,- den er noe lav med hensyn til et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Transaksjon 09222115557813704[illegible] BESKYTTET Signert SNL, NA, AG

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 800 000,- til større vedlikehold som omfatter modernisering av heisen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furumoen Boligsameie IV.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557513704[illegible] BESKYTTET Signert SNL, NA, AG

pwc

Til årsmøtet i Furumoen Boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furumoen Boligsameie IV som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 985 991 162, KUNDENR. 1475

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 782	1 417 556	1 550 000	1 488 000
Andre inntekter	3	43 087	93 245	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 652 870**	**1 510 801**	**1 590 000**	**1 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-6 345	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-45 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-7 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 050	-77 935	-80 000	-85 913
Konsulenthonorar	7	-6 305	-5 740	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 280	-5 640	-5 640	-5 640
Drift og vedlikehold	8	-792 232	-300 325	-525 800	-1 021 000
Forsikringer		-212 728	-199 734	-220 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-331 722	-279 343	-331 950	-382 691
Energi/fyring		-182 995	76 998	-90 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 131	-201 825	-230 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-251 704	-193 049	-260 750	-307 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 102 901**	**-1 245 313**	**-1 817 895**	**-2 456 699**
DRIFTSRESULTAT		**-450 031**	**265 488**	**-227 895**	**-918 699**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 496	4 460	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-106	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 390**	**4 460**	**2 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-428 641**	**269 948**	**-225 895**	**-916 699**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	269 948		
Fra opptjent egenkapital		-428 641	0		

Transaksjon 09222115557813704[illegible] Signert SNL, NA, AG

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 231	13 169
Forskuddsbetalte kostnader		252 756	385 616
Andre kortsiktige fordringer	13	12 500	0
Driftskonto OBOS-banken		45 177	117 866
Sparekonto OBOS-banken		704 725	517 619
SUM OMLØPSMIDLER		**1 028 389**	**1 034 269**
SUM EIENDELER		**1 028 389**	**1 034 269**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		252 032	680 674
SUM EGENKAPITAL		**252 032**	**680 674**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 087	37 798
Leverandørgjeld		305 614	193 631
Energiavregning	14	334 041	122 166
Påløpte kostnader		97 615	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**776 357**	**353 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 028 389**	**1 034 269**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Furumoen Boligsameie IV

Stine Natalie Lie /s/ Naz Ajmal /s/ Artan Gashi /s/

Transaksjon 09222115557813704[illegible] BEKREFTET Signert SNL, NA, AG

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	1 250 676
TV	184 800
Energiavregning 2022	122 166
Kameraovervåkning	31 500
Garasje	20 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 609 782**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Circle K - Ladeinntekt	43 087
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 087**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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

Transaksjon 09222115557813704[illegible] BEKREFTET Signert SNL, NA, AG

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 305
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 305**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-246 616
Drift/vedlikehold VVS	-32 868
Drift/vedlikehold elektro	-70 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 497
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 489
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 860
Kostnader dugnader	-3 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-792 232**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-192 372
Renovasjonsavgift	-139 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-331 722**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 712
Skadedyrarbeid	-6 112
Verktøy og redskaper	-804
Driftsmateriell	-22 544
Vaktmestertjenester	-130 684
Vakthold	-56 394
Adm. gebyr tredjepartsopplysninger.	-478
Trykksaker	-489
Div. kontorutstyr	-4 937
Porto	-340
Banktgebyr	-2 877
Ferdig montert juletre	-7 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 704**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 170
SUM FINANSINNTEKTER	**21 496**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-106**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	12 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 500**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-826 404
SUM INNTEKTER	**-826 404**

KOSTNADER

Fjernvarme	492 363
SUM KOSTNADER	**492 363**

SUM ENERGIAVREGNING	**-334 041**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Løvmyr Drift & Vedlikehold AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for eventuell tjenesten fra dem selv.

Parkering
Sameiet har tre parkeringsplasser til leie. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

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

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

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV
Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside https://www.telenor.no/privat/kundeservice/

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Transaksjon 09222115557513704[illegible] BESKYTTET Signert SNL, NA, AG

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Beising av husene	
2008	Beising av husene	

Transaksjon 09222115557513704[illegible] BESKYTTET Signert SNL, NA, AG

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV

1. Navn
Boligsameiets navn skal være Furumoen Boligsameie IV.

2. Eierforhold
Sameiet består av 35 eierseksjoner på gnr.176, bnr. 681 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av
bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
biloppstillingsplass
- b o d
alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
–vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
–elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og alle boligens vinduer ut- og innside.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.
Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Boligsameiet forplikter seg til å betale sin del av driftsutgiftene til Prestlia grendehus.
Boligsameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening. Representanter til Huseierforeningen velges av styret i Boligsameiet.

5. Fordeling av fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles på seksjoner i hus 1 i h.t sameiebrøken.

6. Sameiermøter

a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april . Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomit
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

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

8. Styret
a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg, til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, fjernvarme, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Oppsetting av paraboler og markiser følger husordensreglene.

12. Vegetasjon/beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med enerett til bruk av uteareal kan ikke sette opp gjerde, uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

14.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Sist endret 14.05.2018

Protokoll til årsmøte 2024 for Furumoen Boligsameie IV

Organisasjonsnummer: 985991162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 16:00 til 27. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Guro Kvakkestad og Susan Greni Skjærsaker er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Natalie Lie Lie (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Natalie Lie Lie

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Artan Gashi (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Artan Gashi

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Østenby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Østenby

Transaksjon 09222115557516901051 Signert GK, SGE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Haaland Arkitektkontor
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato: 22 MARS 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004935-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Monica Isaksen Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/115/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av lavblokk i 3 etg. med 27 stk. leiligheter. Bruksareal er på 2510 m2 BRA og bebygd areal er på 1155m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1, nr.2, nr.3 og 4 situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 20.03.2001, kontrollplan for prosjektering, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det har kommet inn en protest.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:
Prosjektet har beliggenhet i Bjørndal. Innkjøring til området skjer via Åslandshellinga. Prosjektet er oppdelt i fire etapper og denne søknaden gjelder Furumoen 3 som består av 58 boliger fordelt på 42 i 3 lavblokker og 16 i 4 rekkehus. Søknaden omfatter oppføring av lavblokk i 3 etg. med 27 stk. leiligheter. Bruksareal er på 2510 m2 BRA og bebygd areal er på 1155m2 og grad av utnytting på hele felt 4 blir ca. 27.000m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for offentlig bygning/allmennyttige formål og offentlig trafikkområde gjennom reguleringsbestemmelsene, S - 3209 datert 28.11.90, endret den 05.11.1998. Grad av utnytting BRA 30.000m2.

Byggetomten:
Bjørndal, felt B, er delt opp i 4 byggetrinn. Søknaden omfatter byggetrinn 3.Tomten er forholdsvis flat og bra egnet for utbygging. Viken Energinett AS har deltatt i prosjekteringsarbeidet. Samtlige boliger, til sammen 131, på felt 4 vil bli utstyrt med vannbåren varme tilknyttet fjernvarme fra Viken Energinett. Eksisterende nettstasjoner, sørøst og nordvest på feltet, vil bli benyttet og det vil ikke bli behov for nye trafo stasjoner innenfor området. Overvann vil bli ledet til terreng.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten har ingen merknader til tiltaket som anses å tilfredsstille de lovfestede krav på en akseptabel måte.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen fastsettes til cote + 178.4 for lavblokken , Hus 1 og gjelder i overkant gulv i 1. etasje.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatt sokkelhøyde skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og kontrollplan for prosjektering er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklasse 2.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent. Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres med dokumentert egenkontroll.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger en protest fra Kjell Kongelf som har innvendinger mot endringer til tidligere vedtatte bebyggelsesplan ved at man nå har fått en fortetning som vil fremstå som en massiv terrasseblokk og gi reduksjon i utsyn og fremstå som et lite pent byggverk, ulempene ved oppføring og beliggenhet av boligene i det opprinnelige forslaget var mindre.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Tiltaket ligger innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser og teknisk forskrift til plan og bygningsloven. Det foreligger ikke en bebyggelsesplan for tiltaket, Kongelf henviser antagelig til prosjektets illustrasjonsplan som ikke er juridisk bindene for bebyggelsen av eiendommen.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Sjekklister som søker har mottatt som vedlegg ved mottakerbrev vedrørende vann- og avløp.

3. All dokumentasjon i samsvar med krav i §15 må være innsendt og godkjent som: Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder.
   Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.

4. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlings gebyr.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Monica I. Olsen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Kjell Kongelf. Grantunet 3. 1274 Oslo

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Haaland Arkitektkontor
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato 30 AUG. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004935-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/115
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 30.04.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 22.03.01 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: ***grave- og sprengning, grunnarbeider og plasstøpt betong i kjeller.***

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden
Søknaden omfatter bygging av lavblokk. BRA=2510m2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning
For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.Å.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Haaland Arkitektkontor
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato: 27 NOV. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004935-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/115
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.11.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 22.03.01 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: ***resten*****.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning

For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

BLOKK 4
ARKIVKODE 5.101530
ANK. 20 NOV 2002
SAKSBEH THC
KOPI TIL OH

BYGGHOLT AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 12.11.2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200112045-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sathesan Vimalanathan | Arkivkode: 534.5

DRIFTSTILLATELSE

Med hjemmel i plan- og bygningslov § 93 og teknisk forskrift § 9.62.2

For den anmeldte:	Personheis	L.nr :	11475
Gnr/bnr :	176 / 115	Adresse:	Åslandhellinga 397 - 449
Anmelder :	Kone AS	Fabrikat :	Kone
Last :	900 Kg / 12 P	Fabr.nr :	380589

DRIFTSTILLATELSEN ER KUN GYLDIG DERSOM :

Anlegget er utført i samsvar med gjeldende regler og forskrifter samt i henhold til evt. krav fra kontrollansvarlig m.h.t. mangler, feil eller lign.

EIER AV ANLEGGET SKAL MELDE FRA TIL HEISKONTROLLEN :

- Skifte av eier.
- Anlegget settes ut av drift.
- Søke driftstillatelse for anlegg tidligere satt ut av drift.
- Ombygging, ulykke, uhell eller større feil med anlegget.
- Riving.

Eier skal orientere seg om gjeldende krav i plan- og bygningslov og påse at disse overholdes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Heiskontrollen

for Per Jacobsen
Seksjonsleder

Sathesan Vimalanathan
Saksbehandler

Kopi : Kone AS , P.boks 163 , Kjelsås , 0411 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Heiskontrollen
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Byggholt AS
P.b. 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 30 AUG. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200004935-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA	Eiendom:	176/681/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ flg. deler av tiltaket: Hele tiltaket bortsett fra heis.

Iflg. rapport om kontroll i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 20.09.02.
Heis er ikke inkludert i brukstillatelsen da kontrollerklæring mangler og driftstillatelse fra heiskontrollen ikke er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnd R. Johannessen
avd.ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Byggholt as
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 30 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **200004935-20** **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	**ÅSLANDHELLINGA** **Bygget lengst nord på tomta.**	Eiendom:	176/681/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	**Lang boligblokk**	Tiltaksart:	**Oppføring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tone Moe
Avd.ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR 176 BNR 681
ADRESSE Åslandshellinga 397-449
SAKSNUMMER 200407173

C

ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 200407173
ADRESSE Åslandshellinga 397-449
GNR 176 BNR 681

176/681

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200407173 (A) Åslandshellinga 397 - 449 - Innsetting av ta
Eiendom: 176/ 681/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 81731942
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: T / TBT / CH
Sone: 3310

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak (gml lov)

Byggested: ÅSLANDHELLINGA 397 - 449
Poststed:

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak
Søkn.kateg.: 1
Søker: Lorentz Gedde-Dahl Siv.ark. MNAL
Bygdøy Alle 39
0265 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Furumoen Boligsameie
Åslandshellinga 333
1274 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
4	V	15092010	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	A
3	U	23072004	Gebyrskjema 2004		PR / PTBE / CH	A
2	U	23072004	Tillatelse til enkle tiltak - ÅSLANDH	Lorentz Gedde-Dahl Siv	PR / PTBE / CH	A
1	I	06072004	Søknad om enkle tiltak - Åslandshell	Lorentz Gedde-Dahl Siv	PR / PTBE /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)	Anita Older			05072004	05072004
VEI - Vurdert	Bjørn Ivar Hanssen			07072004	08072004
AVFALL- Vurdert	Louise Engan			07072004	07072004
VANN- Vurdert	Cathrine Bie			12072004	12072004
00c Sak komplett	Chris Hartmann			22072004	22072004
10 Tillatelse til enkle tiltak	Chris Hartmann			22072004	22072004
17a Beregne gebyr	Chris Hartmann			22072004	22072004
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			26072004	26072004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-09-2010**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200407173 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Åslandhellinga 397 – 449

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)		Journalnr. 20004935	
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

1	V	16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	V	18		33		48		63		78		93							
4	V	19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

App. 22/3 -2001 Igangs. 30/8 -01 Tatt i bruk: 30/8 -02

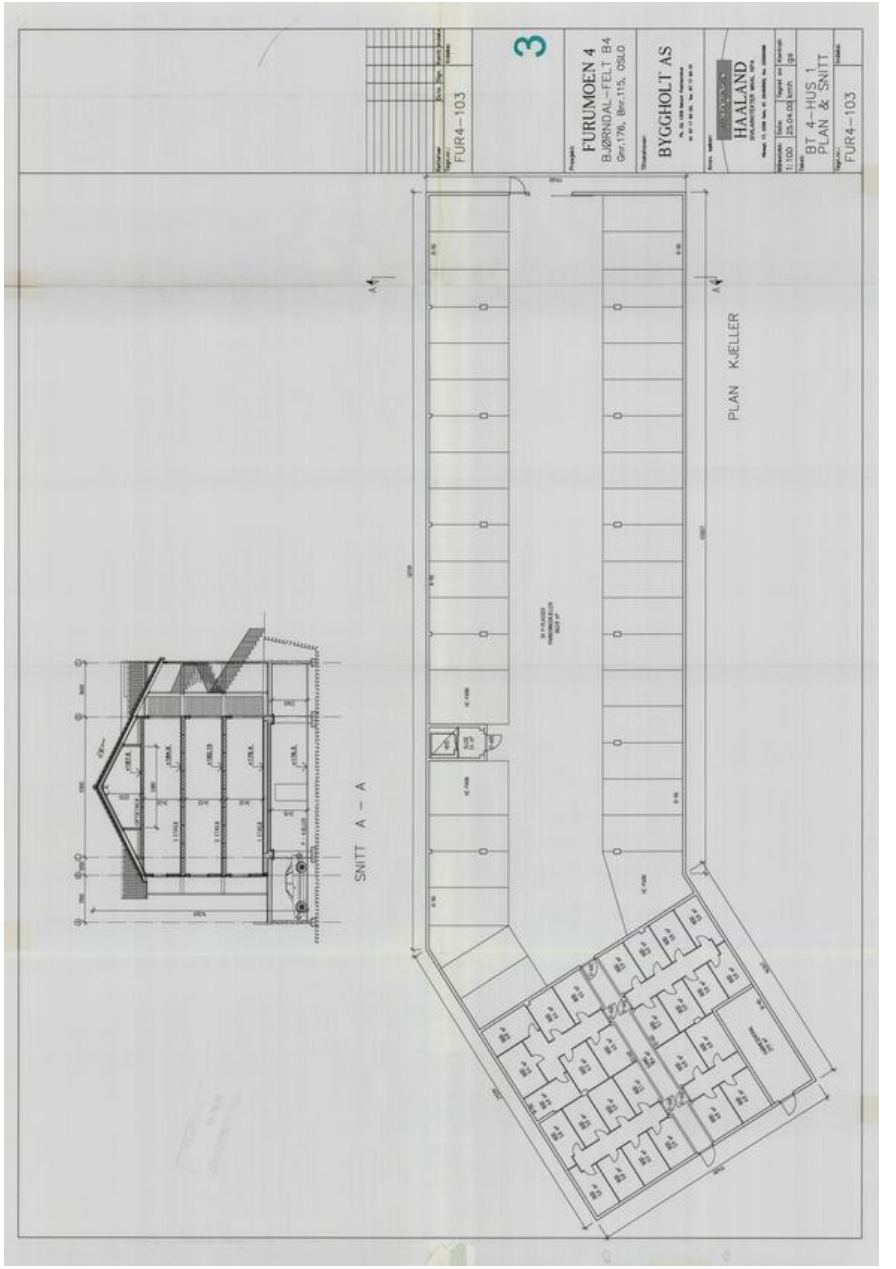
Dig. byggs.

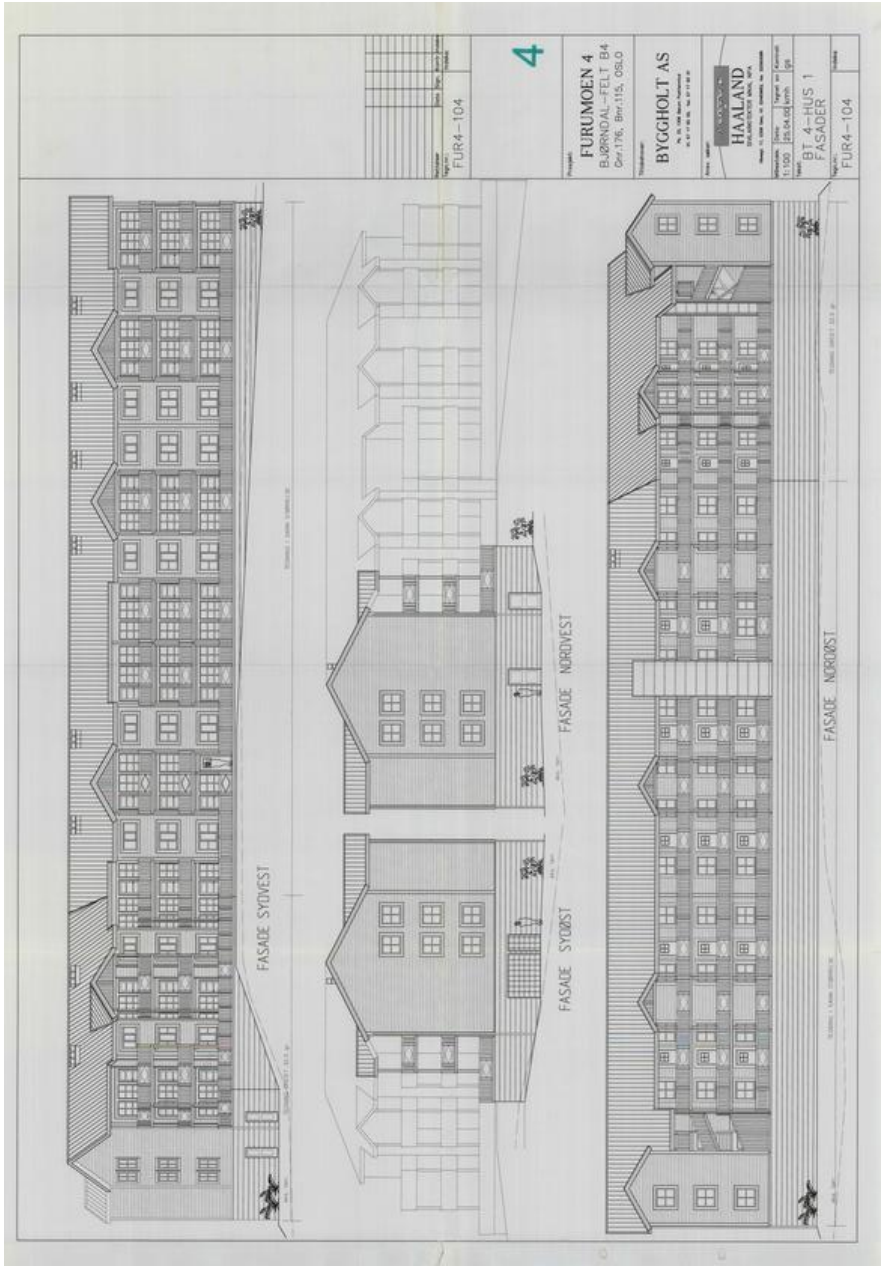
Godkj. 22/3 -2001 30/8 -01 Tatt i bruk: 30/8 -02

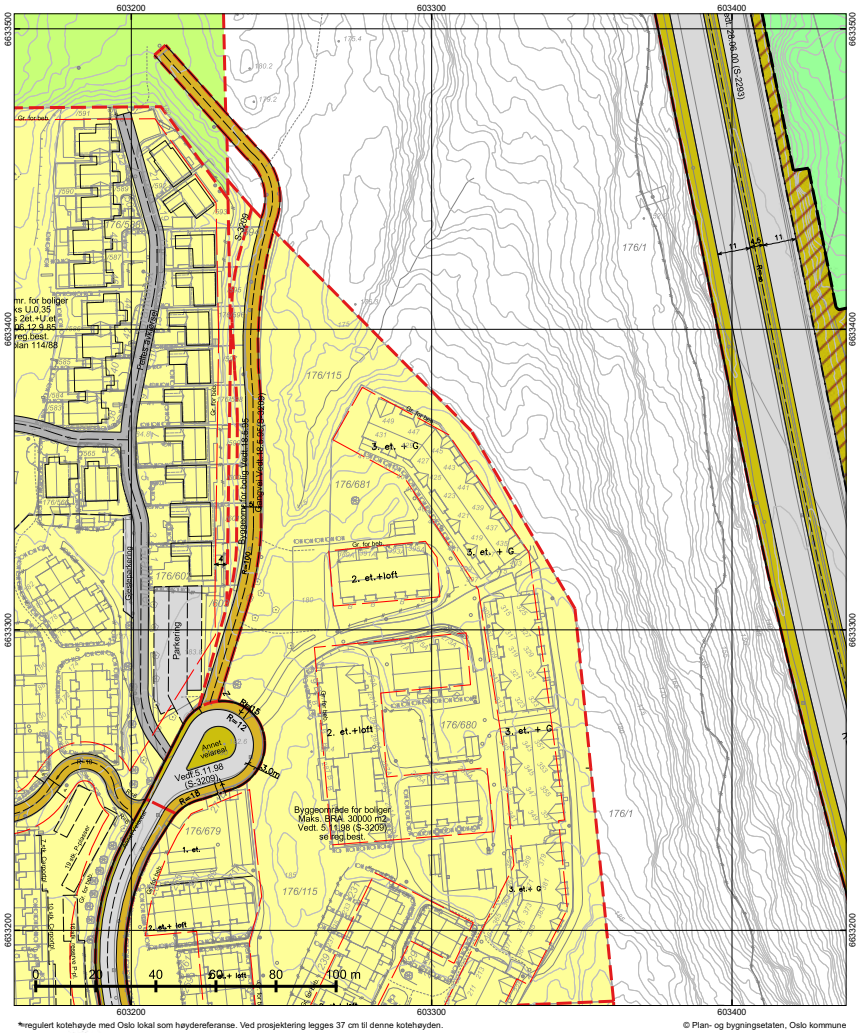
Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93




PLAN LOFTSETASJE
PLAN 3. ETASJE
2
FURUMOEN 4
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO
BYGGHOLT AS
HAALAND
1:100
25.04.08
BT 4–HUS 1
PLANER
FUR4–102


SNITT A – A
PLAN KJELLER
3
FURUMOEN 4
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO
BYGGHOLT AS
HAALAND
1:100
25.04.08
BT 4–HUS 1
PLAN & SNITT
FUR4–103





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– **Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
– **Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
– **Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
– **Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

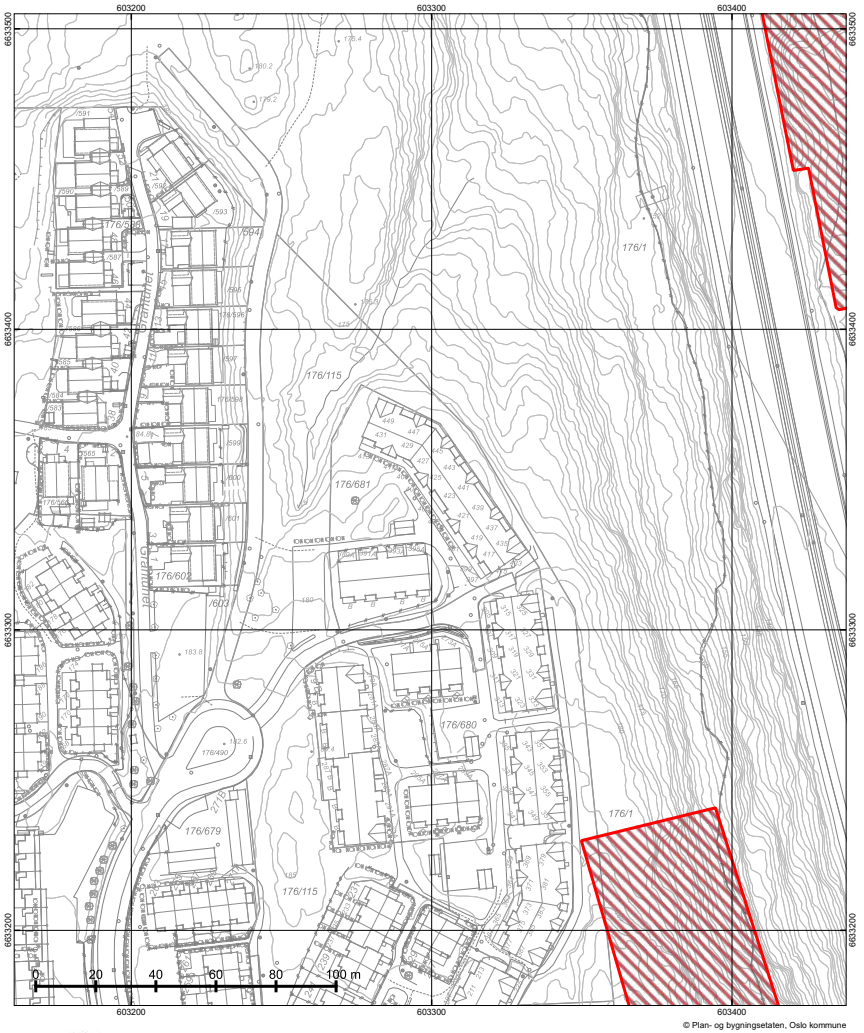
PlottID/Best.nr: 331361/ 86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 417
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/681

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 3020 - Naturområde
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331361/ 86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 417
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/681

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



Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331361/86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo

V051198

Åslandshellinga - Bjørndal felt B4 - gnr.176 bnr.115 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3209

Vedtaksdato: 05.11.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707477
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3209, 6851697

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN (S-3209) FOR GNR. 176 BNR. 29 + 115, FELT B4 - SLIMEÅSEN VEST, BJØRNDAL SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP 9817, DATERT 07.10.98.

Endringene er vist med uthevet skift og i kursiv.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Off. trafikkområde (gang-/ sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA = 30.000 m2 og inntil 4. etg. + G.
Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
Bebyggelsen på nordre del av felt B4 skal plasseres innenfor de grenser for bebyggelse og byggehøyder som er vist på plankartet merket ØIP 9817, datert 07.10.98.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/ parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og Bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opphold og parkering.
Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
  - innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
  - støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig
  - det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning / byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks. bruksareal BRA = 600 m2.
Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Energi.

§ 9. Rekkefølgebestemmelse
Det skal være etablert trafikkøy på snuplassen i enden av Åslandshellinga før det gis brukstillatelse for boligene.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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.lovdata.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 delesaken. 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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, kalklindeskog 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 edelløvskoger, kalkfuruskoger 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 edelløvskog, 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.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-3209

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Slimeåsen øst - Bjørndal felt B4.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850193
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V051198, V180595

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-3209

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 176, BNR.29 + 115, FELT B 4, BJØRNDAL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- off. trafikkområde (gang-/sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA=30.000 m2 og inntil 4. etg. + G. Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opp hold og parkering. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
   - Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
   - støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
   - det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks bruksareal BRA=600 m2. Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i samsvar med boligsameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor boligsameiet og sikre ro og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge bestemmelser i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til boligsameiet.

Seksjonen og fellesområder må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

§ 2 BRUK AV SEKSJONEN

Det skal være ro i seksjonene mellom kl 2300 og kl 0700. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkinstrumenter, radio, TV o. l. må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 0830 og ikke etter kl 2000.

Ved modernisering og oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at andre beboere forstyrres minst mulig. De nærmeste beboerne skal med på forhånd gjøres kjent dersom det skal utføres større arbeider.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid slik at rørene ikke fryser.
I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte i korte perioder om gangen og da helst med gjennomtrekk. Ellers brukes friskluftventilene.

Oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin må ikke benyttes i seksjonen uten at noen er tilstede.

§ 3 BALKONGER/TERRASSER

Sameierne plikter å påse at balkongen/terrassen ikke brukes til lagring av brannfarlig materiale o. l. Balkongen/terrassen må ikke benyttes som oppbevaringssted for søppel/skrot.

Ved tørking av tøy skal dette være drypptørt før det henges ut på balkongen.
Ved tørking/lufting av tøy m.v. bør dette være minst mulig til sjenanse for andre beboere.

Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. over balkongene eller gjennom vinduer er ikke tillatt.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Vanning av blomsterkasser skal skje hensynsfullt. Blomsterkasser skal festes forsvarlig.

§ 4 BODER

Dørene fra gangen (fra garasjen) inn til bodene skal være låst. Bodene skal være merket med seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i gangen mellom bodene. Beboerne holder selv rent i boder og gang.

I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendom eller være til ulempe for beboerne.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt. Fremleie av boder skal meldes til styret.

§ 5 BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det skal være ro i fellesområdene mellom kl 2300 og kl 0700.
Boligsameiets felles uteområder er reservert for beboerne og deres besøkende.
Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesområder og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Vedlikehold av fellesområdene påligger boligsameiet.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, som møbler og lignende i fellesområder uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler eller andre dyr da dette vil tiltrekke seg rotter og mus til eiendommene.

Hensettelse av container o.a. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Fotballsparking eller lignende som medfører sjenanse eller kan medføre skade på eiendommene er ikke tillatt.

§ 6 TRAPPEOPPGANGER OG SVALGANGER

Barnevogner og sykler m. v. skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for andre beboere eller hindrer adgang til heisen.

Sportsutstyr som ikke er i daglig bruk oppbevares innendørs.

Sameierne har selv ansvar for renhold av sin del av seksjonen på svalgangen.

Lek og sykling i svalgangen er forbudt. Lek i heis og gjennomgang er forbudt.

Sameier som foretar innvendig oppussing, reparasjoner e. l. som fører til at svalgang/ heis/trappeoppgang blir ekstra skitten, må selv foreta ekstra rengjøring så raskt som mulig.

§ 7 RENOVASJON OG AVFALL

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere i søppelhuset. Det er forbudt å legge fra seg søppel i svalgangen, utenfor søppelhuset.

Avfallet emballeres forsvarlig for å unngå lukt og slik at dette ikke tiltrekker rotter og fugler.

Det er forbudt å plassere annet avfall enn husholdningsavfall og papir/papp i containerne i søppelhuset. Alle beboere har et ansvar for at søppelhuset skal fungere etter hensikten.

Papir og papp legges i containere merket spesielt for dette. Om nødvendig kuttes papp opp i mindre biter.

Annet avfall fra f. eks oppussing eller annet skrot skal den enkelte sameier selv sørge for å fjerne. Oppdages brudd på disse reglene vil styret ilegge sameier en administrasjons kostnad på kr 1000,- for fjerning av søppelet.«

Det er ikke lov å oppbevare søppel på balkonger eller i svalganger

Grønmo gjenbruksstasjon tar imot kostnadsfritt alt av avfall som ikke hører hjemme i søppelhuset.

§ 8 BILHOLD OG PARKERING

Sameiernes tildelte parkeringsplass skal benyttes. Parkeringsplassene tillates ikke benyttet til bilopplag eller til oppbevaring av møbler m.v. Dette av hensyn til Brannforskriftene.

Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og forurensning.

Større reparasjoner, oljeskift m.v. må ikke foretas på boligsameiets veier eller parkeringsplass.

Vis hensyn ved kjøring på boligsameiets veier. Kjør med lav hastighet og vis aktsomhet ved rygging.

Det er forbudt å parkere i boligsameiets veier. Det oppfordres til kortest mulig opphold for av- og påstigning / av- og pålasting.

Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplass til beboere utenfor sameiet uten styrets skriftlige godkjenning.

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av boligsameiets beboere. Dette er plasser som er reservert for besøkende/gjester til boligsameiet.

Styret vil sørge for renhold i garasjen en gang pr. år, eller når man finner det nødvendig.

På grunn av brannvernforskrifter er det ikke lov å lade el- biler fra vanlig stikk kontakt. Ladebokser bestilles fra Cirkle K som sameiet har avtale med

Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringsbevis (rødt kort) i garasjeanlegget.
Tilkobling av strøm til motorvarmer i garasjeanlegget er ikke tillatt.

§ 9 DYREHOLD

Det er lov å holde hund, katt eller andre alminnelige kjæledyr i henhold til norsk lov i boligsameiet. Naboer bør spørres om de har noen innvendinger til ervervelse av kjæledyr.

Kjæledyr skal holdes i bånd eller annen egnet innretning, f. eks bur innenfor boligsameiet. Lufting av kjæledyr bør ikke skje i boligsameiets fellesområder. Bruk skogen og tilgrensende områder.

I "Politivedtekter for Oslo" finnes reglene for båndtvang.

§ 10 BOLIGSAMEIETS EKSTERIØR OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Boligsameiet ønsker at eiendommens eksteriør til enhver tid skal fremstå ryddig og tiltalende. Den

enkelte sameier kan ikke på egen hånd forandre på utvendige farger eller fasader på eiendommen, som for eksempel vinduskarmer, dører, balkonger eller vegger.

Det tillates ikke oppsatt/fast montert noe som kan endre/være til sjenanse for eiendommens eksteriør eller som kan være til skade for eiendommens utvendige bekledning.

Postkassene skal ha lik/ensartet navnemerking. Alle postkasser er merket med gatenummer. For navnemerking kontaktes styret.

Det skal være en ensartet markiseduk for hele boligsameiet. Ved avvikelse av markiseduk valgt på vil markisen bli krevd fjernet. Markisedukens nummer er: 320437, kantbåndfarge 5.

Markiser som monteres skal ha samme farge i sameiet, duken heter Sandatex 407/151.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne under forutsetning av at parabolen er skjult.

§ 11 DUGNADER

Både vår og høst vil det bli arrangert en dugnad for opprydding i fellesområdene i boligsameiet.

Alle sameiere har rett og plikt til å delta.

§ 12 ERSTATNINGSPLIKT

Beboere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor boligsameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietaker.

§ 13 KLAGER

Klager på brudd av disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig.
Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

§ 14 SKADEDYR

Beboere som oppdager eller har mistanke om at de har fått kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten, må omgående melde fra om dette til styret. Seksjonseier er ansvarlig for sanering i egen leilighet. Ved manglende rapportering til styret blir vedkommende også ansvarlig for sanering i tilstøtende leiligheter dersom det blir spredning.

Sist endret i sameiermøte 15.04.2010

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Natalie Lie	Åslandhellinga 433
Styremedlem	Naz Ajmal	Åslandhellinga 403
Styremedlem	Artan Gashi	Åslandhellinga 399
Varamedlem	Erik Østenby	Åslandhellinga 445

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: Furumoen4@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Furumoen Boligsameie IV
Sameiet består av 35 seksjoner.
Furumoen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985991162, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
176 681

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

Furumoen Boligsameie IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Beiset samtlige balkonger og fellesområder.
Monterte timer i garasjen.

Transaksjon 09222115557513784708 Signert SNL, NA, AG
BEVITET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en anmodning om 5 % økning i kategori felleskostnader som ikke ble vedtatt av styret, og ikke slettet fra reelle inntekter. I tillegg inntekter fra energiavregning 2022 som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reparasjon av heis etter vanninntrenging av regnvann fra gatekum etter voldsomt uvær. Det er og avvik under regnskapskonto bygninger etter beising av fasadetreverk i sameiet, som ble dyrere enn budsjettert. Under regnskapskonto energi er det avvik som skyldes en feilskrift i budsjett 2023 der det er skrevet 90 000,- i stedet for 190 000,-.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 252 032,- den er noe lav med hensyn til et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Transaksjon 09222115557513784708 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 800 000,- til større vedlikehold som omfatter modernisering av heisen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furumoen Boligsameie IV.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557513784708 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

Til årsmøtet i Furumoen Boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furumoen Boligsameie IV som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 985 991 162, KUNDENR. 1475

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 782	1 417 556	1 550 000	1 488 000
Andre inntekter	3	43 087	93 245	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 652 870**	**1 510 801**	**1 590 000**	**1 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-6 345	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-45 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-7 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 050	-77 935	-80 000	-85 913
Konsulenthonorar	7	-6 305	-5 740	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 280	-5 640	-5 640	-5 640
Drift og vedlikehold	8	-792 232	-300 325	-525 800	-1 021 000
Forsikringer		-212 728	-199 734	-220 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-331 722	-279 343	-331 950	-382 691
Energi/fyring		-182 995	76 998	-90 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 131	-201 825	-230 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-251 704	-193 049	-260 750	-307 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 102 901**	**-1 245 313**	**-1 817 895**	**-2 456 699**
DRIFTSRESULTAT		**-450 031**	**265 488**	**-227 895**	**-918 699**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 496	4 460	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-106	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 390**	**4 460**	**2 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-428 641**	**269 948**	**-225 895**	**-916 699**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	269 948		
Fra opptjent egenkapital		-428 641	0		

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 231	13 169
Forskuddsbetalte kostnader		252 756	385 616
Andre kortsiktige fordringer	13	12 500	0
Driftskonto OBOS-banken		45 177	117 866
Sparekonto OBOS-banken		704 725	517 619
SUM OMLØPSMIDLER		**1 028 389**	**1 034 269**
SUM EIENDELER		**1 028 389**	**1 034 269**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		252 032	680 674
SUM EGENKAPITAL		**252 032**	**680 674**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 087	37 798
Leverandørgjeld		305 614	193 631
Energiavregning	14	334 041	122 166
Påløpte kostnader		97 615	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**776 357**	**353 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 028 389**	**1 034 269**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Furumoen Boligsameie IV

Stine Natalie Lie /s/ Naz Ajmal /s/ Artan Gashi /s/

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	1 250 676
TV	184 800
Energiavregning 2022	122 166
Kameraovervåkning	31 500
Garasje	20 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 609 782**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Circle K - Ladeinntekt	43 087
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 087**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 305
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 305**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-246 616
Drift/vedlikehold VVS	-32 868
Drift/vedlikehold elektro	-70 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 497
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 489
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 860
Kostnader dugnader	-3 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-792 232**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-192 372
Renovasjonsavgift	-139 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-331 722**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 712
Skadedyrarbeid	-6 112
Verktøy og redskaper	-804
Driftsmateriell	-22 544
Vaktmestertjenester	-130 684
Vakthold	-56 394
Adm. gebyr tredjepartsopplysninger.	-478
Trykksaker	-489
Div. kontorutstyr	-4 937
Porto	-340
Banktgebyr	-2 877
Ferdig montert juletre	-7 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 704**

NOTE: 11

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 170
SUM FINANSINNTEKTER	**21 496**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-106**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	12 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 500**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-826 404
SUM INNTEKTER	**-826 404**
KOSTNADER	
Fjernvarme	492 363
SUM KOSTNADER	**492 363**
SUM ENERGIAVREGNING	**-334 041**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG

Annen informasjon om sameiet
Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Løvmyr Drift & Vedlikehold AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for eventuell tjenesten fra dem selv.

Parkering
Sameiet har tre parkeringsplasser til leie. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

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

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

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV
Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside https://www.telenor.no/privat/kundeservice/

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Beising av husene	
2008	Beising av husene	

Transaksjon 09222115557513784781 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV

1. Navn
Boligsameiets navn skal være Furumoen Boligsameie IV.

2. Eierforhold
Sameiet består av 35 eierseksjoner på gnr.176, bnr. 681 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av
bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
biloppstillingsplass
- b o d
alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
– vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
– elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og alle boligens vinduer ut- og innside.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.
Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Boligsameiet forplikter seg til å betale sin del av driftsutgiftene til Prestlia grendehus.
Boligsameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening. Representanter til Huseierforeningen velges av styret i Boligsameiet.

5. Fordeling av fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles på seksjoner i hus 1 i h.t sameiebrøken.

6. Sameiermøter

a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april . Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomit
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

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

8. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg / Utleie
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg, til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift
Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, fjernvarme, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Oppsetting av paraboler og markiser følger husordensreglene.

12. Vegetasjon/beplantning
Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med enerett til bruk av uteareal kan ikke sette opp gjerde, uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at uteareralene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

13. Tvister
Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

14.
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Sist endret 14.05.2018

Protokoll til årsmøte 2024 for Furumoen Boligsameie IV

Organisasjonsnummer: 985991162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 16:00 til 27. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Guro Kvakkestad og Susan Greni Skjærsaker er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Natalie Lie Lie (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Natalie Lie Lie

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Artan Gashi (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Artan Gashi

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Østenby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Østenby

Transaksjon 09222115557516901051 Signert GK, SGE

Supertakst AS
Integrasjon v/Supertakst
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
E-post: kenneth.hegge@supertakst.no

Deres ref.: supertakst . Vår ref.: 1475-1-11 Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furumoen Boligsameie lv
Organisasjonsnr:	985991162
Seksjonseier:	Mahmood, Haroon
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Åslandhellinga 417, 1274 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	176
Bnr.	681

Opplysninger om boligselskapet:

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

Biloppstillingsplass medfølger seksjonen. Sameiet har ekstra parkeringsplasser for utleie. Sameiere kan søke om å leie plass for 1 år om gangen. Kontakt styret.For disse utleieplasser, påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208331752
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	244 539,00
Innfrielsesdato:	30.04.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 134,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 661,00	
Seksjonsutgifter	2 958,00	
Bredbånd / Tv kanaler	440,00	
Kameraovervåking	75,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	192,-
Fradragsberettigede kostnader:	414,-
Annen formue:	6 019,-
Gjeld:	6 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208331752
Restsaldo:	5 899,66
Kapitalkostnader:	125,69

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 899,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stine Natalie Lie, e-post: furumoen4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i samsvar med boligsameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor boligsameiet og sikre ro og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge bestemmelser i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til boligsameiet.

Seksjonen og fellesområder må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

§ 2 BRUK AV SEKSJONEN

Det skal være ro i seksjonene mellom kl 2300 og kl 0700. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkinstrumenter, radio, TV o. l. må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene.
Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 0830 og ikke etter kl 2000.

Ved modernisering og oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at andre beboere forstyrres minst mulig. De nærmeste beboerne skal med på forhånd gjøres kjent dersom det skal utføres større arbeider.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid slik at rørene ikke fryser.
I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte i korte perioder om gangen og da helst med gjennomtrekk. Ellers brukes friskluftventilene.

Oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin må ikke benyttes i seksjonen uten at noen er tilstede.

§ 3 BALKONGER/TERRASSER

Sameierne plikter å påse at balkongen/terrassen ikke brukes til lagring av brannfarlig materiale o. l.
Balkongen/terrassen må ikke benyttes som oppbevaringssted for søppel/skrot.

Ved tørking av tøy skal dette være drypptørt før det henges ut på balkongen.
Ved tørking/lufting av tøy m.v. bør dette være minst mulig til sjenanse for andre beboere.

Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. over balkongene eller gjennom vinduer er ikke tillatt.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Vanning av blomsterkasser skal skje hensynsfullt. Blomsterkasser skal festes forsvarlig.

§ 4 BODER

Dørene fra gangen (fra garasjen) inn til bodene skal være låst. Bodene skal være merket med seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i gangen mellom bodene. Beboerne holder selv rent i boder og gang.

I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendom eller være til ulempe for beboerne.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt. Fremleie av boder skal meldes til styret.

§ 5 BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det skal være ro i fellesområdene mellom kl 2300 og kl 0700.
Boligsameiets felles uteområder er reservert for beboerne og deres besøkende.
Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesområder og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Vedlikehold av fellesområdene påligger boligsameiet.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, som møbler og lignende i fellesområder uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler eller andre dyr da dette vil tiltrekke seg rotter og mus til eiendommene.

Hensettelse av container o.a. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Fotballsparking eller lignende som medfører sjenanse eller kan medføre skade på eiendommene er ikke tillatt.

§ 6 TRAPPEOPPGANGER OG SVALGANGER

Barnevogner og sykler m. v. skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for andre beboere eller hindrer adgang til heisen.

Sportsutstyr som ikke er i daglig bruk oppbevares innendørs.

Sameierne har selv ansvar for renhold av sin del av seksjonen på svalgangen.

Lek og sykling i svalgangen er forbudt. Lek i heis og gjennomgang er forbudt.

Sameier som foretar innvendig oppussing, reparasjoner e. l. som fører til at svalgang/ heis/trappeoppgang blir ekstra skitten, må selv foreta ekstra rengjøring så raskt som mulig.

§ 7 RENOVASJON OG AVFALL

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere i søppelhuset. Det er forbudt å legge fra seg søppel i svalgangen, utenfor søppelhuset.

Avfallet emballeres forsvarlig for å unngå lukt og slik at dette ikke tiltrekker rotter og fugler.

Det er forbudt å plassere annet avfall enn husholdningsavfall og papir/papp i containerne i søppelhuset. Alle beboere har et ansvar for at søppelhuset skal fungere etter hensikten.

Papir og papp legges i containere merket spesielt for dette. Om nødvendig kuttes papp opp i mindre biter.

Annet avfall fra f. eks oppussing eller annet skrot skal den enkelte sameier selv sørge for å fjerne. Oppdages brudd på disse reglene vil styret ilegge sameier en administrasjons kostnad på kr 1000,- for fjerning av søppelet.«

Det er ikke lov å oppbevare søppel på balkonger eller i svalganger

Grønmo gjenbruksstasjon tar imot kostnadsfritt alt av avfall som ikke hører hjemme i søppelhuset.

§ 8 BILHOLD OG PARKERING

Sameiernes tildelte parkeringsplass skal benyttes. Parkeringsplassene tillates ikke benyttet til bilopplag eller til oppbevaring av møbler m.v. Dette av hensyn til Brannforskriftene.

Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og forurensning.

Større reparasjoner, oljeskift m.v. må ikke foretas på boligsameiets veier eller parkeringsplass.

Vis hensyn ved kjøring på boligsameiets veier. Kjør med lav hastighet og vis aktsomhet ved rygging.

Det er forbudt å parkere i boligsameiets veier. Det oppfordres til kortest mulig opphold for av- og påstigning / av- og pålasting.

Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplass til beboere utenfor sameiet uten styrets skriftlige godkjenning.

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av boligsameiets beboere. Dette er plasser som er reservert for besøkende/gjester til boligsameiet.

Styret vil sørge for renhold i garasjen en gang pr. år, eller når man finner det nødvendig.

På grunn av brannvernforskrifter er det ikke lov å lade el- biler fra vanlig stikk kontakt. Ladebokser bestilles fra Cirkle K som sameiet har avtale med

Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringsbevis (rødt kort) i garasjeanlegget.
Tilkobling av strøm til motorvarmer i garasjeanlegget er ikke tillatt.

§ 9 DYREHOLD

Det er lov å holde hund, katt eller andre alminnelige kjæledyr i henhold til norsk lov i boligsameiet. Naboer bør spørres om de har noen innvendinger til ervervelse av kjæledyr.

Kjæledyr skal holdes i bånd eller annen egnet innretning, f. eks bur innenfor boligsameiet. Lufting av kjæledyr bør ikke skje i boligsameiets fellesområder. Bruk skogen og tilgrensende områder.

I "Politivedtekter for Oslo" finnes reglene for båndtvang.

§ 10 BOLIGSAMEIETS EKSTERIØR OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Boligsameiet ønsker at eiendommens eksteriør til enhver tid skal fremstå ryddig og tiltalende. Den enkelte sameier kan ikke på egen hånd forandre på utvendige farger eller fasader på eiendommen, som for eksempel vinduskarmer, dører, balkonger eller vegger.

Det tillates ikke oppsatt/fast montert noe som kan endre/være til sjenanse for eiendommens eksteriør eller som kan være til skade for eiendommens utvendige bekledning.

Postkassene skal ha lik/ensartet navnemerking. Alle postkasser er merket med gatenummer. For navnemerking kontaktes styret.

Det skal være en ensartet markiseduk for hele boligsameiet. Ved avvikelse av markiseduk valgt på vil markisen bli krevd fjernet. Markisedukens nummer er: 320437, kantbåndfarge 5.

Markiser som monteres skal ha samme farge i sameiet, duken heter Sandatex 407/151.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne under forutsetning av at parabolen er skjult.

§ 11 DUGNADER

Både vår og høst vil det bli arrangert en dugnad for opprydding i fellesområdene i boligsameiet.

Alle sameiere har rett og plikt til å delta.

§ 12 ERSTATNINGSPLIKT

Beboere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor boligsameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietaker.

§ 13 KLAGER

Klager på brudd av disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig.
Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

§ 14 SKADEDYR

Beboere som oppdager eller har mistanke om at de har fått kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten, må omgående melde fra om dette til styret. Seksjonseier er ansvarlig for sanering i egen leilighet. Ved manglende rapportering til styret blir vedkommende også ansvarlig for sanering i tilstøtende leiligheter dersom det blir spredning.

Sist endret i sameiermøte 15.04.2010

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Natalie Lie	Åslandhellinga 433
Styremedlem	Naz Ajmal	Åslandhellinga 403
Styremedlem	Artan Gashi	Åslandhellinga 399
Varamedlem	Erik Østenby	Åslandhellinga 445

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: Furumoen4@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Furumoen Boligsameie IV
Sameiet består av 35 seksjoner.
Furumoen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985991162, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
176 681

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

Furumoen Boligsameie IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Beiset samtlige balkonger og fellesområder.
Monterte timer i garasjen.

Transaksjon 09222115557513784768 Signert SNL, NA, AG

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en anmodning om 5 % økning i kategori felleskostnader som ikke ble vedtatt av styret, og ikke slettet fra reelle inntekter. I tillegg inntekter fra energiavregning 2022 som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reparasjon av heis etter vanninntrenging av regnvann fra gatekum etter voldsomt uvær. Det er og avvik under regnskapskonto bygninger etter beising av fasadetreverk i sameiet, som ble dyrere enn budsjettert. Under regnskapskonto energi er det avvik som skyldes en feilskrift i budsjett 2023 der det er skrevet 90 000,- i stedet for 190 000,-.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 252 032,- den er noe lav med hensyn til et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Transaksjon 09222115557513784768 Signert SNL, NA, AG

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 800 000,- til større vedlikehold som omfatter modernisering av heisen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furumoen Boligsameie IV.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557513784782 Signert SNL, NA, AG

Til årsmøtet i Furumoen Boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furumoen Boligsameie IV som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 985 991 162, KUNDENR. 1475

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 782	1 417 556	1 550 000	1 488 000
Andre inntekter	3	43 087	93 245	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 652 870**	**1 510 801**	**1 590 000**	**1 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-6 345	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-45 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-7 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 050	-77 935	-80 000	-85 913
Konsulenthonorar	7	-6 305	-5 740	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 280	-5 640	-5 640	-5 640
Drift og vedlikehold	8	-792 232	-300 325	-525 800	-1 021 000
Forsikringer		-212 728	-199 734	-220 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-331 722	-279 343	-331 950	-382 691
Energi/fyring		-182 995	76 998	-90 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 131	-201 825	-230 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-251 704	-193 049	-260 750	-307 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 102 901**	**-1 245 313**	**-1 817 895**	**-2 456 699**
DRIFTSRESULTAT		**-450 031**	**265 488**	**-227 895**	**-918 699**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 496	4 460	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-106	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 390**	**4 460**	**2 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-428 641**	**269 948**	**-225 895**	**-916 699**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	269 948		
Fra opptjent egenkapital		-428 641	0		

Transaksjon 09222115557513784768 Signert SNL, NA, AG BEVITNET

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 231	13 169
Forskuddsbetalte kostnader		252 756	385 616
Andre kortsiktige fordringer	13	12 500	0
Driftskonto OBOS-banken		45 177	117 866
Sparekonto OBOS-banken		704 725	517 619
SUM OMLØPSMIDLER		**1 028 389**	**1 034 269**
SUM EIENDELER		**1 028 389**	**1 034 269**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		252 032	680 674
SUM EGENKAPITAL		**252 032**	**680 674**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 087	37 798
Leverandørgjeld		305 614	193 631
Energiavregning	14	334 041	122 166
Påløpte kostnader		97 615	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**776 357**	**353 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 028 389**	**1 034 269**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Furumoen Boligsameie IV

Stine Natalie Lie /s/ Naz Ajmal /s/ Artan Gashi /s/

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	1 250 676
TV	184 800
Energiavregning 2022	122 166
Kameraovervåkning	31 500
Garasje	20 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 609 782**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Circle K - Ladeinntekt	43 087
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 087**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 305
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 305**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-246 616
Drift/vedlikehold VVS	-32 868
Drift/vedlikehold elektro	-70 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 497
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 489
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 860
Kostnader dugnader	-3 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-792 232**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-192 372
Renovasjonsavgift	-139 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-331 722**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 712
Skadedyrarbeid	-6 112
Verktøy og redskaper	-804
Driftsmateriell	-22 544
Vaktmestertjenester	-130 684
Vakthold	-56 394
Adm. gebyr tredjepartsopplysninger.	-478
Trykksaker	-489
Div. kontorutstyr	-4 937
Porto	-340
Banktgebyr	-2 877
Ferdig montert juletre	-7 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 704**

NOTE: 11

Transaksjon 09222115557513784704 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 170
SUM FINANSINNTEKTER	**21 496**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-106**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	12 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 500**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-826 404
SUM INNTEKTER	**-826 404**

KOSTNADER

Fjernvarme	492 363
SUM KOSTNADER	**492 363**

SUM ENERGIAVREGNING	**-334 041**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaksjon 09222115557513784704 Signert SNL, NA, AG BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet
Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Løvmyr Drift & Vedlikehold AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for eventuell tjenesten fra dem selv.

Parkering
Sameiet har tre parkeringsplasser til leie. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

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

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

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV
Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside https://www.telenor.no/privat/kundeservice/

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Beising av husene	
2008	Beising av husene	

Transaksjon 09222115557513784784 Signert SNL, NA, AG

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE IV

1. Navn
Boligsameiets navn skal være Furumoen Boligsameie IV.

2. Eierforhold
Sameiet består av 35 eierseksjoner på gnr.176, bnr. 681 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av
bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
biloppstillingsplass
- b o d
alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
–vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
–elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og alle boligens vinduer ut- og innside.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.
Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Boligsameiet forplikter seg til å betale sin del av driftsutgiftene til Prestlia grendehus.
Boligsameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening. Representanter til Huseierforeningen velges av styret i Boligsameiet.

5. Fordeling av fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles på seksjoner i hus 1 i h.t sameiebrøken.

6. Sameiermøter

a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april . Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomit
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

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

8. Styret
a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg / Utleie
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg, til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift
Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, fjernvarme, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Oppsetting av paraboler og markiser følger husordensreglene.

12. Vegetasjon/beplantning
Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med enerett til bruk av uteareal kan ikke sette opp gjerde, uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

13. Tvister
Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

14.
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Sist endret 14.05.2018

Protokoll til årsmøte 2024 for Furumoen Boligsameie IV

Organisasjonsnummer: 985991162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 16:00 til 27. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Guro Kvakkestad og Susan Greni Skjærsaker er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Natalie Lie Lie (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Natalie Lie Lie

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Artan Gashi (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Artan Gashi

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Østenby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Østenby

Supertakst AS
Integrasjon v/Supertakst
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
E-post: kenneth.hegge@supertakst.no

Deres ref.: supertakst . Vår ref.: 1475-1-11 Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furumoen Boligsameie lv
Organisasjonsnr:	985991162
Seksjonseier:	Mahmood, Haroon
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Åslandhellinga 417, 1274 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	176
Bnr.	681

Opplysninger om boligselskapet:

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

Biloppstillingsplass medfølger seksjonen. Sameiet har ekstra parkeringsplasser for utleie. Sameiere kan søke om å leie plass for 1 år om gangen. Kontakt styret.For disse utleieplasser, påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208331752
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	244 539,00
Innfrielsesdato:	30.04.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 134,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 661,00	
Seksjonsutgifter	2 958,00	
Bredbånd / Tv kanaler	440,00	
Kameraovervåking	75,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	192,-
Fradragsberettigede kostnader:	414,-
Annen formue:	6 019,-
Gjeld:	6 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208331752
Restsaldo:	5 899,66
Kapitalkostnader:	125,69

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 899,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stine Natalie Lie, e-post: furumoen4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

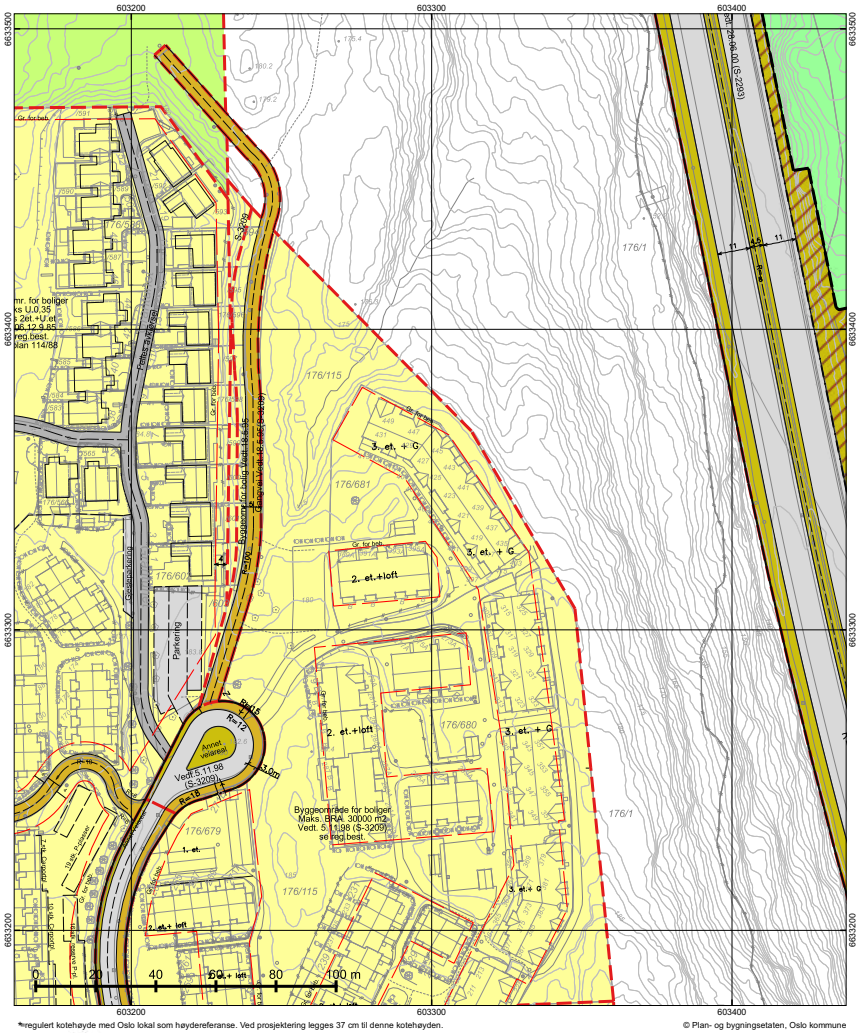
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

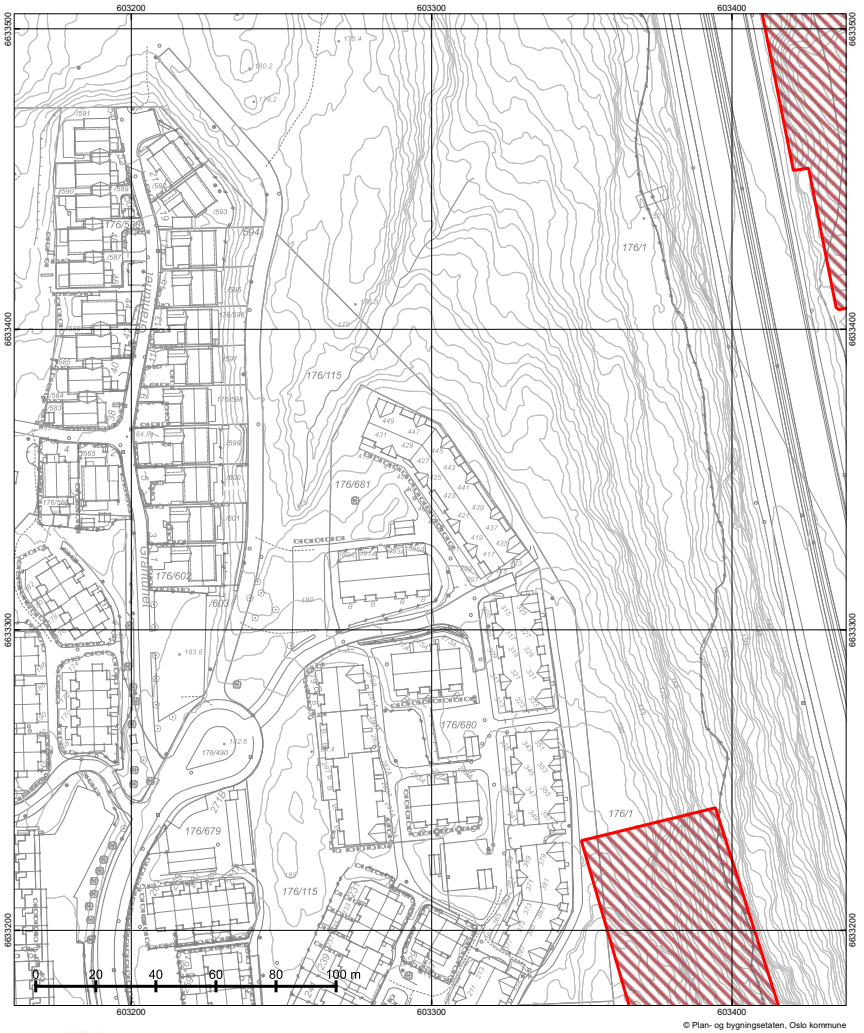
PlottID/Best.nr: 331361/ 86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 417
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/681

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 3020 - Naturområde
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331361/ 86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 417
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/681

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



Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331361/86518636
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo

V051198

Åslandshellinga - Bjørndal felt B4 - gnr.176 bnr.115 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3209

Vedtaksdato: 05.11.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707477
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3209, 6851697

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN (S-3209) FOR GNR. 176 BNR. 29 + 115, FELT B4 - SLIMEÅSEN VEST, BJØRNDAL SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP 9817, DATERT 07.10.98.

Endringene er vist med uthevet skift og i kursiv.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Off. trafikkområde (gang-/ sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA = 30.000 m2 og inntil 4. etg. + G.
Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
Bebyggelsen på nordre del av felt B4 skal plasseres innenfor de grenser for bebyggelse og byggehøyder som er vist på plankartet merket ØIP 9817, datert 07.10.98.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/ parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og Bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opphold og parkering.
Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning / byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks. bruksareal BRA = 600 m2.
Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Energi.

§ 9. Rekkefølgebestemmelse
Det skal være etablert trafikkøy på snuplassen i enden av Åslandshellinga før det gis brukstillatelse for boligene.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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.lovdata.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 delesaken. 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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, kalklindeskog 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 edelløvskoger, kalkfuruskoger 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 edelløvskog, 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.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-3209

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Slimeåsen øst - Bjørndal felt B4.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850193
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V051198, V180595

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-3209

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 176, BNR.29 + 115, FELT B 4, BJØRNDAL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- off. trafikkområde (gang-/sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA=30.000 m2 og inntil 4. etg. + G. Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opp hold og parkering. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
   - Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
   - støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
   - det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks bruksareal BRA=600 m2. Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0419/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åslandhellinga 417 1274 OSLO

Betegnelse: Gnr 176, bnr 681, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no