

Mortensrudveien 122



Velkommen til

Mortensrudveien 122



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Mortensrud

Familevennlig enderekkehus i naturskjønne omgivelser med solrik, usjenert terrasse på 52 kvm og garasje med elbillader

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 530,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Pent og familievennlig enderekkehus over to plan, idyllisk plassert i rolige og grønne omgivelser nær Østmarka. Boligen ligger i et bilfritt boligfelt, noe som gir et trygt og rolig bomiljø. En imponerende vestvendt terrasse på 52 kvm hvor du kan nyte solfylte dager til sent på kveld, med fantastisk utsikt mot skog og friområde.
- Skjermet og usjenert med frontbeliggenhet
- Flott vinkelstue med peis
- Mulighet for 4 soverom
- Pent bad (2012) og kjøkken (2013) med integrerte hvitevarer
- Garasjeplass med elbillader
- Veldrevet sameie
- Gjesteparkering
- Godt med lagringsplass i både utebod og praktisk lagringsloft
- Barnevennlig, rolig sameie med flere lekeplasser
- Kort vei til barnehager, skoler, kjøpesenter og kollektivtilbud
- Nær fine turområder og badeplasser som Hvervenbukta

Arealer og innhold

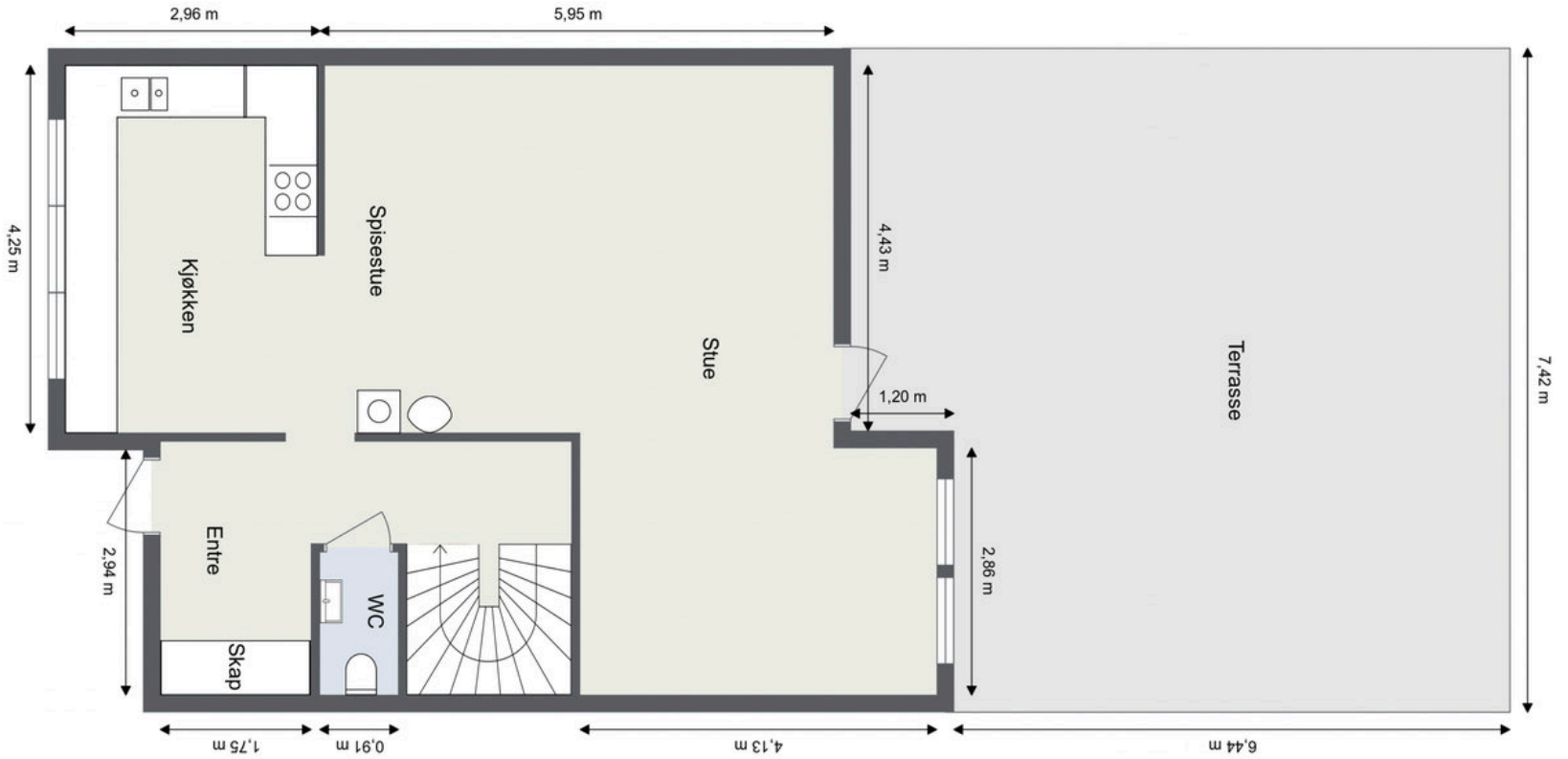
BRA-i:	132 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Wc, Entré, Stue/kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, Gang, Bod, 3 soverom
Total BRA: 66 kvm.

Tyder



NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet

Tyder



NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet












Til salgs














































SÅUS
BOKA




FÄRGET
HVIT
LG












Thomas Cook
Scandinavia








122













Beliggenhet

Rekkehuset er en del av Furuåsen boligsameie, et veletablert sameie med 62 seksjoner fordelt på 15 rekker. Boligen har

Rekkehuset er en del av Furuåsen boligsameie, et veletablert sameie med 62 seksjoner fordelt på 15 rekker. Boligen har en frontbeliggenhet mot et naturskjønt og fredet skogholt, som gir en fantastisk ro og privatliv. Utsikten er rettet mot et grønt og fredelig område, samtidig som du får gode solforhold hele dagen. Denne beliggenheten gjør boligen svært attraktiv, og den tilbyr en perfekt balanse mellom nærhet til sentrum og naturskjønn, tilbaketrukket plassering.

Beliggenheten gir en ideell kombinasjon av nærhet til Oslo sentrum og rolige omgivelser med kort vei til flotte turområder, blant annet langs Ljanselva og Skullerud som fører til Østmarka, et eldorado for naturelskere. I tillegg er det kort vei til sjøen, med fine badeplasser langs Oslofjorden, som Ingierstrand og Hvervenbukta, som kan nås på en kort biltur eller sykkeltur.

Service- og tjenestetilbud i området

Boligen har nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi Mortensrud Torg eller Coop Senter Syd. For større shoppingbehov ligger Senter Syd Mortensrud, Mortensrud Torg og Lambertseter senter rett i nærheten, med et variert utvalg av butikker, vinmonopol, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, samt kafeer og restauranter. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til kjøpesentra som Nordstrand/Sæter, Lambertseter, Manglerud og Bryn. Offentlig transport og biltilgang til Oslo sentrum er også svært praktisk.

Senter Syd er også hjem til Demo Deichman, en inspirerende møteplass med fokus på barn og unge. I nærheten finner du Skilpaddeparken, en flott park med trampoliner, klatre- og lekeapparater, grillplass, sittegrupper og treningsapparater. Området er i utvikling, og det er planer om fritidsklubb, ny skole, flerbrukshall og oppgraderte idrettsanlegg. Barne- og ungdomsskoler finnes i umiddelbar nærhet,

og veien dit går uten biltrafikk.

Kommunikasjon
Mortensrud Senter Syd er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med T-bane (endestasjon), lokale busser og flybuss til Oslo Lufthavn Gardermoen. Ekspressbussene til sentrum går hyppig, og bussavganger til Helsfyr, Jernbanetorget og Hauketo gir god forbindelse til tog til sentrum på ca. 10 minutter. For bilister er påkjøring til E6 svært enkel, spesielt når trafikken fra Oslo løsner på vei sydover.

Natur og fritidsaktiviteter
Østmarka, med sine unike turmuligheter, og det fredede urskogsområdet i Ljanselvdalen, ligger rett i nærheten. Området byr på lysløyper for skigåing om vinteren og flere badevann i sommerhalvåret. Det er også flere populære sykkelveier til Hvervenbukta og gode muligheter for fotturer til blant annet Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua. I vinterhalvåret er det flere fritidstilbud, som slalåmbakke i Leirskallen og en populær skøytebane i nærheten. Området har et variert idrettstilbud med flere idrettsklubber, kor, korps og ulike treningssentre. Klemetsrud idrettslag tilbyr både fotball og håndball, mens ridesenteret ved Lofsrud gård også er tilgjengelig. Nordstrand Turnforening har også nye lokaler ved Leirskallen, kun en kort spasertur unna.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Mortensrudveien 122

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.)	364 elever, 20 klasser	4 min / 0.3 km
Stenbråten skole (1-7 kl.)	485 elever, 23 klasser	8 min / 0.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	438 elever, 30 klasser	7 min / 0.5 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	5 min / 3.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min / 5.6 km

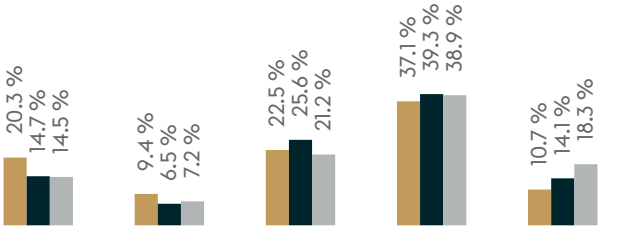
Offentlig transport

Stenbråten	Linje 73, 73X	3 min / 0.2 km
Mortensrud	Linje 2, 3	8 min / 0.6 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	23 min / 2 km
Ljabru	Linje 13, 19	5 min / 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 10.9 km

Barnehager

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehag...	49 barn	4 min / 0.3 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år)	69 barn	5 min / 0.4 km
Eventyrlia Fus barnehage (1-5 ...	71 barn	6 min / 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Klemetsrudhallen	8 min
Mortensrud idrettsanlegg	10 min
Sport og Mosjon	8 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Informasjon

Mortensrudveien 122

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0293/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Mortensrudveien 122, 1283 OSLO
Gnr 180, bnr 533, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Dag Alexander Horrigmo
Morten Hammarstrøm

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 375 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1995

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Wc, Entré, Stue/kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, Gang, Bod, 3 soverom
Total BRA: 66 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Seksjon 9-11: Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 9 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 11 har eksklusiv bruksrett på areal på flate og skråning, avgrenset ved sti/trapp. Dette følger av vedtektene.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1.etasje:Lys og innbydende entré, romslig stue med peis og utgang til solfylt terrasse, moderne kjøkken og praktisk wc.
2. etasje: Trapperom, tre gode soverom, delikat bad og praktisk innvendig bod.
I tillegg disponerer boligen en frittstående utebod rett utenfor inngangspartiet og et praktisk lagringsloft med nedtrekkstrapp.
Boligen kommer med garasjeplass og elbillader i felles garasjeanlegg under rekkehusene.

Standard

Boligen fremstår som velholdt. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innvendige overflater:
Gulv: 1.etg: Fliser i entre/gang, wc rom og kjøkkenet. Enstavs bred parkett i stue/spisestue. 2.etg: Trestavs parkett.
Vegger: 1. etg: Malte panelplater i deler av gangen og wc-rommet. Kalkmaling og sparklet og malte plater på øvrige overflater. 2.etg: Malte flater.
Tak: 1.etg: Takessplater i stuen og kjøkkenet. 2.etg: Sparklet og malte plater i badet. Takessplater i øvrige rom

VVS:
- Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår i 1. etasje.
- Avløpsrør i plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret, montert under trappen.
- Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.
- Ventilator i kjøkken, med avtrekk over yttertaket. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbrytere, montert i entreen.

Boligen rom for rom:
1.etasje
Entré:
Lys og romslig entré, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen er innredet med en stor skyvedørsgarderobe.

Toalettrom:
Fra entréen er det inngang til et praktisk separat toalettrom.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue/spisestue med gode møbleringsmulihgeter. God plass til sofagruppe med tilhørende møblement, stort spisebord e.l. Stuen/spisestuen er i delvis åpen løsning mot kjøkkenet som utnytter arealet i boligen og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse

på ca. 53 m².

Kjøkken:
Delikat og stilrent kjøkken. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med avtrekk over yttertak. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

2.etasje
Soverom:
Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom i samme etasje.

Bad:
Lyst og romslig baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servant med underskuffer, badekar med armatur på vegg og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin på badet.

Parkering

Det følger med en biloppstillingsplass i felles garasje med elbillader. Sameiet har også rikelig med gjesteparkering utendørs.

Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Gjesteparkering inntil 24t uten bevis. Parkering utover dette må registreres digitalt på Furuasen.no . Dette gjelder også for inntil 1ekstra kjøretøy som seksjonen disponerer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad, full rehabilitering april 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har spart på dokumentasjon fra tidligere eier, inkl bilder på USB stikke.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har satt opp nye nedløpsrør fra takrenne for å lede bort vann fra å havne på terassen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Tilsyn utført 2017, utbedring gjennomført. Dokumentasjon foreligger.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen privat ordning.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Radonmåling nettopp utført i regi sameiet. Sporfilmer sender til analyse, svar foreligger ikke enda.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Membran på terassen er dårlig, og sameiet har hatt problemer med at regnvann på terassen trenger gjennom betong og ned i garasjeanlegget under pga det som antas er utett duk og antageligvis også dreneringssluk montert for høyt oppe på muren for å kunne avlede vann effektivt. Det foreligger ingen konkrete planer for rehabilitering, men styret i sameiet har dette på agendaen og er bevisste over problemet. Ved fremtidig rehabilitering kan dette medføre at terassebord må fjernes. En eventuell rehabiliteringen dekkes av sameiet, og det er meg bekjent ikke blitt bestemt hvorvidt seksjonen skal/ikke skal bære økonomisk ansvar for nytt terassedekke. Problemet beskrevet ovenfor har ikke hatt noen praktisk betydning for seksjonen til nå, og det er ikke synlig på terrassen. Avledning av regnvann har blitt forbedret ved å endre nedløpsrør og lede vann bort fra terassen og ned langs siden. Det er også satt opp bølgeblikk i taket i garasjen for berørte seksjoner.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Kontroll utført 2017, dokumentasjon foreligger og 2 feil utbedret.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Markiser montert på 2 soverom i andre etasje har slitt duk som må byttes. Målene er påskrevet den gamle duken som fremdeles er montert.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger, utført april 2025 ifm salg.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Såvidt meg bekjent ingen konkrete planer som kan medføre prisøkning. Sameiet er dog 30 år og vedlikeholdsoppgaver blir naturlig nok dyrere.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Boligen er oppført i 1995, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Enkelte av de utvendige bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er tilstandsvurdert i denne rapporten, fordi de ligger i særlig nær tilknytning til seksjonen. Dette gjelder i hovedsak loftet, vinduer, ytterdører og yttervegger. Saltak i trekonstruksjon, yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 på fasade mot terrassen i 1. etasje.
- Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret forøvrig.
- Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, 53 m^2. Terrassebord på betongdekke og rekkverk i malt tre.
- Profilerte innvendige dører.

Balkonger, terrasser, ol.:
- Balkongdekket utgjør tak over del av garasjenanlegget. Tekkingen er ikke tett, og det er derfor noe lekkasje ned mot garasjeanlegget.
- Forholdet er under sameiets ansvarsområde og derfor ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
- Det bør påregnes at det kan bli byggearbeider når tekkingen under terrassebordene skal fjernes.

_____

Takstmannens vurdering ved TG2:
Vinduer:
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
Det er krav om at avløpsrør har lufting over yttertaket. I dette tilfellet er avløpet avsluttet på loftet, med en påmontert «tilbakeslagsventil». Det er krav om at min. Ett avløpsrør i en bolig skal ha lufting over yttertaket. I dette tilfellet er dette det eneste avløpsrøret som er beregnet til lufting, og skulle derfor vært ført over yttertaket. Det er ikke kjent om dette vil ligge under sameiets ansvarsområde.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. -takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i entreen, 20 mm på 2 soverom og 28 mm på soverom/stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ventilasjon – Wc, 1. etasje:
Ventil i wc rom med oppdriftsventilasjon. Det er derfor ikke tilstrekkelig avtrekk fra wc rommet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer

enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Takstmannens vurdering ved TG3:
Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:
I himlingen i entreen rett under dette skapet har eier observert et par fuktmerker ved taklisten. Hulltaking ble utført rett ved dette punktet, se punkt under om hulltaking.
Selve rørgjennomføringen til servantskapet er ikke tilstrekkelig sikret. Dette medfører at vannsøl på bunnplaten i skapet, kan renne langs rørene og inn i konstruksjonen.
Det anbefales å tette rundt rørene i servantskapet, for å forhindre at dette kan skje igjen.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord 1.etg (smart-lampe)
- Taklampe kontor 2.etg (smart-lampe)
- Lyslist kjøkken (smart-lyslist)
- Lyslist Terasse (smart-lyslist)
- Utendørs belysning (smart-belysning, ikke fastmontert, hhv hekk på forside samt i potter på terassen)
- Utendørs fastmontert veggmontert lampe (smart-lampe)
- Stort sett alle lyspærer er smart-lyspærer og følger derfor ikke med. Vi erstatter med vanlige pærer

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming
1. etasje: Elektrisk gulvvarme i entreen, wc og kjøkkenet. Peisovn i stuen.
2. etasje: Elektrisk gulvvarme i badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2024 på ca. 19616 kWt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 29.04.25: kr. 4 530,- i mnd.

Lading av elbil er koblet t il strømnettet med måler/betales via felleskostnader/tilknyttet ladeabonnement. Ladeabonnement via Elaway. abonnementskostnad 79kr/mnd. Forbruk betales ut fra spot-pris pluss et påslag.

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, kabel -tv/internett, renovasjon, SFTY brannvarslingsanlegg m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4.530,- i mnd. Se punktet under felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 19616 kWt for året 2024. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Lading av elbil. Se punktet under felleskostnader for mer informasjon.
- Innboforsikring.
Etc.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 468 762,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 875 046,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Furuåsen Boligsameie, orgnr. 974477009

Om sameiet
Sameiets navn er Furuåsen Boligsameie, og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 533 i Oslo kommune. Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 27. juni 1995.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Vedlikeholdsprosjekter og tiltak
Forsikring
Styret innhentet tilbud fra tre forsikringsselskaper, i tillegg til dagens leverandør, Fremtind, for å vurdere kostnadsreduksjoner. Etter en grundig vurdering av de mottatte tilbudene besluttet styret å beholde husforsikringen hos Fremtind, da dette var det mest gunstige alternativet.

Energikartlegging - tilskudd og planlegging
I løpet av perioden har styret fått innvilget tilskudd fra Enova SF under støtteprogrammet "Kartleggingsstøtte for borettslag og boligsameier". Tilskuddet dekker 50% av godkjente prosjektkostnader, oppad begrenset til 200 000 kroner. Styret er i dialog med forretningsfører for å planlegge og gjennomføre kartleggingen.

Vurdering av membran over garasje
Styret har avklart at utbedring av membranen er sameiets ansvar. Videre vurderes finansiering, herunder muligheten for låneopptak, noe som kan påvirke felleskostnadene.

Planlagte tiltak for 2025-2026
- Planlegging av en passende begivenhet i anledning sameiets 30-årsjubileum.
- Oppgradering av lys ved flaggstangområdet, bomplassen og veien ned fra Skilpaddeparken4 . Vi søker om bomiljøtilskudd for 2025 for å finansiere deler av installasjonen av nye lysmaster.
- Rensing av ventilasjonsanlegget i sameiet. Dette ble sist utført i 2017.
- Vask av garasjeanlegget.
- Maling av fasader sist utført i 2018. Ny runde planlegges innen 2028 for å opprettholde bygningens standard.
- Innkjøp av nye trillebårer4 som utstyr til dugnad for å erstatte utslitte enheter.
- Anskaffelse av en sylinder for oppbevaring av vognkort til tilheng

Hjemmeside: www.furuasen.no. og https://vibbo.no/furuasen

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207789828
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo: 481 293,-
Seksjonens restsaldo: 7 771,63,-
Seksjonens kapitalkostnader: 737,65,-
Innfrielsesdato: 30.03.2026
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sameiet har ikke sikringsordning av fellesgjeld.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 771,63,-, pr. 29.04.2025.
Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om seksjonens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet er budsjettert med kr. 3 517 548,- i sum driftsinntekter for inneværende år, og kr. 3 189 172,- i driftskostnader. Sameiet er budsjettert med å ha et positivt årsresultat for 2025 på kr. 300 676,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året (vår og høst).

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 23 559 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rekkehuset er en del av Furuåsen boligsameie, et veletablert sameie med 62 seksjoner fordelt på 15 rekker. Boligen har en frontbeliggenhet mot et naturskjønt og fredet skogholt, som gir en fantastisk ro og privatliv. Utsikten er rettet mot et grønt og fredelig område, samtidig som du får gode solforhold hele dagen. Denne beliggenheten gjør boligen svært attraktiv, og den tilbyr en perfekt balanse mellom nærhet til sentrum og naturskjønn, tilbaketrukket plassering.

Beliggenheten gir en ideell kombinasjon av nærhet til Oslo sentrum og rolige omgivelser med kort vei til flotte turområder, blant annet langs Ljanselva og Skullerud som fører til Østmarka, et eldorado for naturelskere. I tillegg er det kort vei til sjøen, med fine badeplasser langs Oslofjorden, som Ingierstrand og Hvervenbukta, som kan nås på en kort biltur eller sykkeltur.

Service- og tjenestetilbud i området
Boligen har nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi Mortensrud Torg eller Coop Senter Syd. For større shoppingbehov ligger Senter Syd Mortensrud, Mortensrud Torg og Lambertseter senter rett i nærheten, med et variert utvalg av butikker, vinmonopol, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, samt kafeer og restauranter. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til kjøpesentra som Nordstrand/Sæter, Lambertseter, Manglerud og Bryn. Offentlig transport og biltilgang til Oslo sentrum er også

svært praktisk.

Senter Syd er også hjem til Demo Deichman, en inspirerende møteplass med fokus på barn og unge. I nærheten finner du Skilpaddeparken, en flott park med trampoliner, klatre- og lekeapparater, grillplass, sittegrupper og treningsapparater. Området er i utvikling, og det er planer om fritidsklubb, ny skole, flerbrukshall og oppgraderte idrettsanlegg. Barne- og ungdomsskoler finnes i umiddelbar nærhet, og veien dit går uten biltrafikk.

Kommunikasjon
Mortensrud Senter Syd er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med T-bane (endestasjon), lokale busser og flybuss til Oslo Lufthavn Gardermoen. Ekspressbussene til sentrum går hyppig, og bussavganger til Helsfyr, Jernbanetorget og Hauketo gir god forbindelse til tog til sentrum på ca. 10 minutter. For bilister er påkjøring til E6 svært enkel, spesielt når trafikken fra Oslo løsner på vei sydover.

Natur og fritidsaktiviteter
Østmarka, med sine unike turmuligheter, og det fredede urskogsområdet i Ljanselvdalen, ligger rett i nærheten. Området byr på lysløyper for skigåing om vinteren og flere badevann i sommerhalvåret. Det er også flere populære sykkelveier til Hvervenbukta og gode muligheter for fotturer til blant annet Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua. I vinterhalvåret er det flere fritidstilbud, som slalåmbakke i Leirskallen og en populær skøytebane i nærheten. Området har et variert idrettstilbud med flere idrettsklubber, kor, korps og ulike treningssentre. Klemetsrud idrettslag tilbyr både fotball og håndball, mens ridesenteret ved Lofsrud gård også er tilgjengelig. Nordstrand Turnforening har også nye lokaler ved Leirskallen, kun en kort spasertur unna.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter S-2916, datert 07.05.1987.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Klemetsrudveien 41 mfl, Mortensrud - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201817933 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.12.2018

Oslobygg KF foreslår å omregulere Klemetsrudveien 41 mfl. fra friområde og bebyggelse og anlegg til idrett, skole, fritidsklubb, bibliotek, friområde mfl. Planen inneholder ny skole med flerbrukshall for 840 elever, bibliotek og fritidsklubb, som ligger sammen med sykehjem for 140 beboere og 40 omsorgsboliger. 11er og 7er fotballbane, landhockeybane, cricketbane og mange nye offentlige møteplasser av ulik karakter i tilknytning til seg. Plan- og bygningsetaten fremmer alternativ 2 som har en annen utforming mot Lofsrudveien for Generasjonstunet for bedre oversiktlighet og økt trygghet. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Lofsrudveien 1 - planforslag til politisk behandling - Utvidelse av kultursenter
Saksnummer: 202114564 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.09.2021

Mortensrud felt 20 - Dialogfase før offentlig ettersyn - Barnehage
Saksnummer: 201919107 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.11.2019

Mortensrud felt 18 - Detaljregulering - Boliger - S-5248
Saksnummer: 201905048 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.03.2019
Bystyret vedtok 26. mars 2025 å omregulere Mortensrud felt 18 fra uregulert område til bolig. Hensikten er å legge til rette for cirka 95-105 boliger fordelt på tre blokker og ni rekkehus. Det blir et garasjeanlegg under bakken. Det skal også etableres en park og et torg. Deler av skogsarealet skal forbli urørt.

Mortensrud felt 16 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201801656 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.02.2018

Nytt dobbeltspor Oslo - Ski, Follobanen - Detaljregulering med konsekvensutredning - Follobanen - S-4735
Saksnummer: 201006489 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.06.2010, Avsluttet: 18.02.2020
Status: Saken er avsluttet

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Pågående byggesaker i området:
Lofsrudveien 6 - Fasadeendring - Bruksendring til forretning og fellesarealer - Oppgradering av arealer
Saksnummer: 202457685 - Byggesak
Mottatt sak: 24.06.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Lofsrudveien - Etablering av sykkelvei på vestside av veien
Saksnummer: 202455304 - Byggesak
Mottatt sak: 22.04.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Lofsrudveien 2 - Riving av pantografer og el-hus
Saksnummer: 202455266 - Byggesak
Mottatt sak: 22.04.2024
Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.06.1995 - Dokumentnr: 33509 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/9424

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

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 2. mai 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Mortensrudveien 122

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hammarstrøm, Morten	9578-5998-4-1341669	2025-05-01 18:03:48
Horrigmo, Dag Alexander	9578-5993-4-1298470	2025-05-01 18:05:35

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mortensrudveien 122, 1283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Morten Hammarstrøm, Dag Alexander Horrigmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 18433960
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad, full rehabilitering april 2012.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har spart på dokumentasjon fra tidligere eier, inkl bilder på USB stikke.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har satt opp nye nedløpsrør fra takrenne for å lede bort vann fra å havne på terassen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilsyn utført 2017, utbedring gjennomført. Dokumentasjon foreligger.

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

Eventuell kommentar: Ingen privat ordning.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling nettopp utført i regi sameiet. Sporfilmer sender til analyse, svar foreligger ikke enda.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Membran på terassen er dårlig, og sameiet har hatt problemer med at regnvann på terassen trenger gjennom betong og ned i garasjeanlegget under pga det som antas er utett duk og antageligvis også dreneringssluk montert for høyt oppe på muren for å kunne avlede vann effektivt. Det foreligger ingen konkrete planer for rehabilitering, men styret i sameiet har dette på agendaen og er bevisste over problemet. Ved fremtidig rehabilitering kan dette medføre at terassebord må fjernes. En eventuell rehabiliteringen dekkes av sameiet, og det er meg bekjent ikke blitt bestemt hvorvidt seksjonen skal/ikke skal bære økonomisk ansvar for nytt terassedekke. Problemet beskrevet ovenfor har ikke hatt noen praktisk betydning for seksjonen til nå, og det er ikke synlig på terrassen. Avledning av regnvann har blitt forbedret ved å endre nedløpsrør og lede vann bort fra terassen og ned langs siden. Det er også satt opp bølgeblikk i taket i garasjen for berørte seksjoner.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll utført 2017, dokumentasjon foreligger og 2 feil utbedret.

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?

Ja

Beskriv: Markiser montert på 2 soverom i andre etasje har slitt duk som må byttes. Målene er påskrevet den gamle duken som fremdeles er montert.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger, utført april 2025 ifm salg.

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

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

Eventuell kommentar: Såvidt meg bekjent ingen konkrete planer som kan medføre prisøkning. Sameiet er dog 30 år og vedlikeholdsoppgaver blir naturlig nok dyrere.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0293/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Horrigmo, Dag Alexander	**2025-05-01**	**Hammarstrøm, Morten**	**2025-05-01**

Identifikasjon

bankID Horrigmo, Dag Alexander

Identifikasjon

bankID Hammarstrøm, Morten

SIGNICAT

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MORTENSRUDVEIEN 122, 1283 OSLO

Gnr: 180 Bnr: 553 Seksjon: 9
301 Oslo kommune.
Selveier rekkehus



Dato befaring:	28/04/2025
Utskriftsdato:	01/05/2025
Oppdragsnummer:	97562
Referansenr:	

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

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Frittstående utebod utenfor inngangspartiet.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg under rekkehusene følger boligen.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt med god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge forrige takst utført i den senere tid:

- Kjøkkeninnredningen ble fornyet i 2013.
- Badet ble fornyet i 2012.
- Peisovnen ble montert i 2011.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1995, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 2 000 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 2 000 – 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Dag Alexander Horrigmo
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Dag Alexander Horrigmo ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier rekkehus

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 180 Bnr: 553 Seksjon: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	23 500 Felles tomt.
Eierbrøk seksjon:	130 / 9 424
Hjemmelshaver:	Dag Alexander Horrigmo og Morten Hammarstrøm
Adresse:	Mortensrudveien 122, 1283 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/05/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	01/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	28/04/2025		Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1995

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	66	66	0
2. etasje	66	62	4
Sum bolig:	132	128	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Wc, Entré, Stue/kjøkken	
2. etasje	Bad, Gang, 3 soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	66	0	0	53
2. etasje	66	0	0	0
Sum bolig:	132	0	0	53
Sum BRA:	132			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Wc, Entré, Stue/kjøkken		
2. etasje	Bad, Gang, Bod, 3 soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	1995

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	5	0	5
Sum bolig:	5	0	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte av de utvendige bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er tilstandsvurdert i denne rapporten, fordi de ligger i særlig nær tilknytning til seksjonen. Dette gjelder i hovedsak loftet, vinduer, ytterdører og yttervegger.
Alle andre bygningsdeler som ikke ligger inni selve seksjonen, er å betrakte som sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke vurdert eller beskrevet i denne rapporten.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Det er felles garasjeanlegg under rekkehuset som ligger under sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Kaldt loft med adkomst via luke i himlingen i boligens 2. etasje.

Loftet har gangbart gulv på midten og har inspeksjonsmulighet.
Konstruksjonen er luftet med luftespalte i gesimser og ventil på gavlveggen.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen ligger under sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke vurdert.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2024.
Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 på fasade mot terrassen i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret forøvrig.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, 53 m². Terrassebord på betongdekke og rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Balkongdekket utgjør tak over del av garasjenanlegget. Tekkingen er ikke tett, og det er derfor noe lekkasje ned mot garasjeanlegget.
Forholdet er under sameiets ansvarsområde og derfor ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Det bør påregnes at det kan bli byggearbeider når tekkingen under terrassebordene skal fjernes.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår i 1. etasje.
Avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Avløpsrør:
Det er krav om at avløpsrør har lufting over yttertaket. I dette tilfellet er avløpet avsluttet på loftet, med en påmontert «tilbakeslagsventil». Det er krav om at min. Ett avløpsrør i en bolig skal ha lufting over yttertaket. I dette tilfellet er dette det eneste avløpsrøret som er beregnet til lufting, og skulle derfor vært ført over yttertaket.
Det er ikke kjent om dette vil ligge under sameiets ansvarsområde. Dersom dette skal utbedres, bør det beregnes 20 000-40 000 for arbeidet. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret, montert under trappen.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.
Ventilator i kjøkken, med avtrekk over yttertaket. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering:
Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbrytere, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Hovedsakelig byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 1. etasje: Elektrisk gulvvarme i entreen, wc og kjøkkenet.
2. etasje: Elektrisk gulvvarme i badet.

Tilstandsvurdering: Gulvvarmen er av ukjent alder og derfor ikke tilstandsvurdert.

Etasjeskiller

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

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje: Stuen.
2. etasje: Gangen.

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje: Entreen
2. etasje: Alle soverommene

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i entreen, 20 mm på 2 soverom og 28 mm på soverom/stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med malte vanger, rekkverk og håndløperer.
Inntrinn i eik.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med avtrekk over yttertak. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje:
Fliser i entre/gang, wc rom og kjøkkenet. Enstavs bred parkett i stue/spisestue.
2. etasje:
Trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje: Malte panelplater i deler av gangen og wc-rommet. Kalkmaling og sparklet og malte plater på øvrige overflater.
2. etasje: Malte panelplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje: Takessplater i stuen og kjøkkenet.
2. etasje: Sparklet og malte plater i badet. Takessplater i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Ventil i wc rom med oppdriftsventilasjon.

Tilstandsvurdering: Det er derfor ikke tilstrekkelig avtrekk fra wc rommet. TG: 2

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble i følge forrige takst fornyet i 2012.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Vaskeromsinnredning med benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Innbygget og flislagt badekar, 2 luftluker hvorav 1 til inspeksjon av sluket og under badekaret.
Dusj i badekar, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: I bunnen av servantskapet er det rørgjennomføringer for varmt og kaldt vann. Det er laget en kasse under skapet, som skjuler disse rørene.

Tilstandsvurdering: I himlingen i entreen rett under dette skapet har eier observert et par fuktmerker ved taklisten. Hulltaking ble utført rett ved dette punktet, se punkt under om hulltaking.

Selve rørgjennomføringen til servantskapet er ikke tilstrekkelig sikret. Dette medfører at vannsøl på bunnplaten i skapet, kan renne langs rørene og inn i konstruksjonen.

Det anbefales å tette rundt rørene i servantskapet, for å forhindre at dette kan skje igjen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 2 000-10 000,-

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i himlingen under badet. Det er en inspeksjonsluke for en rørkobling i himlingen under badet, samt i åpning rundt ventilen i himlingen i wc. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på alle disse punktene og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

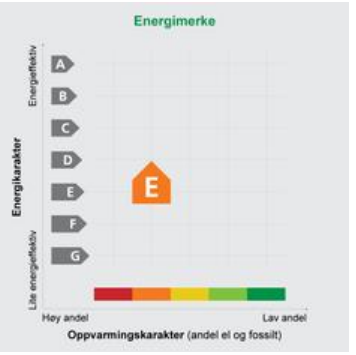
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mortensrudveien 122
Postnr	1283
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	180
Bnr.	533
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-568184
Dato	17.06.2015



Eier	Luke Buckley
Innmeldt av	Luke Buckley

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mortensrudveien 122	Gnr: 180
Postnr/Sted: 1283 Oslo	Bnr: 533
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 9
Bolignr:	Festenr:
Dato: 17.06.2015 21:50:20	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2015-568184	
Ansvarlig for energiattesten: Luke Buckley	
Energimerking er utført av: Luke Buckley	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Deres ref.: 8465467 Vår ref.: 8186-1-09 Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furuåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	980885534
Seksjonseier:	Horrigmo, Dag Alexander
Medeier:	Hammarstrøm, Morten
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Mortensrudveien 122, 1283 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	180
Bnr.	533

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring As- polisenummer 18433960.
- 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.

Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Elaway administrerer og drifter ladestasjonene. Dette gjelder kun Zaptec ladestasjonene.
Kabel TV og bredbånd: Canal Digital. Hjemmeside: www.furuasen.no. Gnr 180 Bnr 533: 62 Boligseksjoner og 3 stk garasjeseksjoner. Kun fysiske personer kan bli seksjonseier, unntak se vedtektene.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207789828
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	481 293,00
Innfrielsesdato:	30.03.2026
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: 4 530,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 530,00	

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:	145,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 100,-
Annen formue:	14 024,-
Gjeld:	9 831,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207789828
Restsaldo:	7 771,63
Kapitalkostnader:	737,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 771,63,-, 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 Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@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/Haneef Awan, e-post: furuaasen@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8186
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. april 2025 kl. 18:00, Møtelokalet på Mortensrud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer av husordensreglene punkt 7
8. Endringer av vedtektene
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret går inn for at rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. aŕsrapport_2025.pdf
2. 8186 - Kommentarer aŕsregnskap 2024 og budsjett.pdf
3. 8186 Furuašen Boligsameie - revisjonsberetning.pdf
4. 8186 - Aŕsregnskap 2024-2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000

Sak 7

Endringer av husordensreglene punkt 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endringer av husordensreglenes punkt 7:

Tidligere punkt 7:

Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. Hver seksjon disponerer kun en P-oblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkerings-plassen. Dette gjelder også el-biler på reservert ladeplass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten oblat, og det kan søkes om en ekstra oblat for en kort periode.

Forslag nytt punkt 7 (tekst etter andre punktum fjernet, og ny tekst markert i fet skrift):

Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. **Alle kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringsplassen skal registreres digitalt. Dette gjelder også for besøkende til sameiet, og det er beboer/seksjonseiers ansvar å informere besøkende om gjeldende regelverk.**

Vedlagt i innkallingen følger fullstendige husordensregler med endringene tydelig markert i blått.

Forslag til vedtak
Endringene av husordensreglenes punkt 7 godkjennes

Vedlegg
5. husordensregler_2025.pdf

Sak 8

Endringer av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i vedtektene. Disse endringene består hovedsakelig av mindre omskrivinger og justeringer, samt et forslag om en ny bestemmelse (pkt. 2.7 Kameraovervåking i fellesarealer).

Vedlagt i innkallingen følger fullstendige vedtekter med endringene tydelig markert i blått.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringene godkjennes

Vedlegg
6. vedtekter_2025.pdf

Sak 9

Valg av valgkomité

Innstilling
Styret foreslår følgende to kandidater til valgkomitéen:

- Waqar Ahmad Baig
- Dag Alexander Horrigmo

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Dag Alexander Horrigmo
- Waqar Ahmad Baig

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:
Styremedlemmer:

- Tore Sivertsen (2025 - 2027)
- Thomas Salamonsen (2025 - 2027)
- Kristoffer Strekerud (2024 - 2026) (ikke på valg i år)
- Gulfer Gence (2025 - 2027)

Varamedlem:

- Monica Husum Nilsen (2025 - 2026)
- Gurdip Singh Plaha (2025 - 2026)

Styreleder:

- Haneef Awan (2025 - 2026)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Haneef Awan
  Gjenvalg. Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gulfer Gence
  Innstilt av valgkomitéen.
- Thomas Salamonsen
  Tidligere varamedlem. Innstilt av valgkomitéen.
- Tore Sivertsen
  Tidligere varamedlem. Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gurdip Singh Plaha
  Innstilt av valgkomitéen.
- Monica Husum Nilsen
  Innstilt av valgkomitéen.

Årsrapport

2024-2025

for Furuåsen Boligsameie

Innledning

Denne rapporten dekker økonomi, drift, vedlikehold, kommunikasjon og framtidsplaner. Målet er å gi en helhetlig oversikt over sameiets virksomhet, gjennomførte tiltak og fremtidige planer.

Styret har avholdt 13 styremøter, hvorav to i samarbeid med forretningsfører. Vi har lagt stor vekt på tydelig og regelmessig kommunikasjon med seksjonseiere gjennom e-post, informasjonsbrev, vår nettside og `Vibbo`. I enkelte tilfeller har vi også benyttet SMS og direkte telefonsamtaler.

Økonomisk har vi prioritert en stabil drift med fokus på kostnadskontroll, spesielt i tilknytning til styrets oppgaver.

Vi håper at denne rapporten gir en god innsikt i sameiets status og utvikling. Styret ser fram til et fortsatt godt samarbeid med seksjonseiere og oppfordrer alle til å komme med innspill og spørsmål - helst via `Vibbo`, men også direkte til styret.

Om Furuåsen Boligsameie

Furuåsen Boligsameie er et boligsameie bestående av 62 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (garasjeseksjoner).

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980885534. Det ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune, med gårdsnummer/bruksnummer 533/180.

En eierseksjon innebærer en sameieandel i en bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og/eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furuåsen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Furuåsen Boligsameie har sin forsikringsavtale gjennom Fremtind Forsikring AS, med forsikringsnummer 18433960/38. Fullstendige detaljer om dekningen finnes i forsikringsavtalen, tilgjengelig på www.furuasen.no.

Styrets sammensetning

- HMS-ansvarlig (styremedlem Rasmus Olof Anders Ahnell)
- Miljø- og bærekraftsansvarlig (styremedlem Waqar Ahmad Baig)
- IKT-ansvarlig (styremedlem Dag Alexander Horrigmo)
- Nestleder (varamedlem Thomas Salamonsen)
- Drifts- og vedlikeholdsansvarlig (varamedlem Tore Sivertsen)
- Arrangements- og fellesskapsansvarlig (styremedlem Kristoffer Strekerud)
- Styreleder (Haneef Awan)

Valgkomité

- Alf Terje Evang
- Waqar Ahmad Baig

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har prioritert digitalisering av rutiner for å øke selvbetjeningen. Dette effektiviserer driften, reduserer avhengighet av enkeltpersoner og fjerner flaskehalser. Seksjonseiere får dermed enklere tilgang til nødvendig informasjon og tjenester.

Styret ivaretar sikkerheten i sameiets digitale systemer og kameraovervåkning ved å følge prinsippet om minimal tilgang. Kun personer med et dokumentert behov får tilgang.

Styret benyttet seg av relevante, primært gratis kompetansehevingstilbud fra OBOS og Huseierne[1], samt deltok på et betalt kurs i konflikthåndtering (kr 500,-). Dette har bidratt til økt kunnskap og bedre håndtering av styrets oppgaver.

Informasjonsflyt og digitale kanaler

I løpet av perioden har styret arbeidet med å strukturere og effektivisere kommunikasjon for å sikre bedre informasjonsflyt til seksjonseiere. Som en del av dette er all innkommende kommunikasjon til `styret@furuasen.no` nå automatisk videresendt til `furuaasen@styrerommet.no`. Samtidig er relevante filer overført fra Dropbox til `styrerommet.no`.

Sameiets digitale kommunikasjon skjer både via `https://www.furuasen.no` og `Vibbo`. Styret har i perioden jobbet med en gradvis overgang til `Vibbo` der dette er hensiktsmessig, for å samle informasjon på én plattform.

For å skape større åpenhet om styrets arbeid og svare på ofte stilte spørsmål, sendte styret ut fire utgaver av informasjonsbrev.

Vedlikeholdsprosjekter og tiltak

Forsikring

Styret innhentet tilbud fra tre forsikringsselskaper, i tillegg til dagens leverandør, Fremtind, for å vurdere kostnadsreduksjoner. Etter en grundig vurdering av de mottatte tilbudene besluttet styret å beholde husforsikringen hos Fremtind, da dette var det mest gunstige alternativet.

Rutinene for bruk av husforsikringen er oppdatert. Seksjonseiere finner gjeldende retningslinjer på sameiets nettside og `Vibbo`.

Energikartlegging - tilskudd og planlegging

I løpet av perioden har styret fått innvilget tilskudd fra Enova SF under støtteprogrammet "Kartleggingsstøtte for borettslag og boligsameier". Tilskuddet dekker 50% av godkjente prosjektkostnader, oppad begrenset til 200 000 kroner.

Styret er i dialog med forretningsfører for å planlegge og gjennomføre kartleggingen.

[1] i regi av Nærmiljøkontoret på Rudshøgda

Bom

Styret har jobbet aktivt med utfordringene knyttet til bommen og gjennomkjøring. Til tross for tidligere tiltak står bommen ofte åpen, noe som øker trafikken og fører til hastigheter over fartsgrensen. Flere seksjonseiere har uttrykt bekymring, og det har vært tilfeller der sjåfører ikke har fulgt retningslinjene til tross for gjentatte oppfordringer.

For å bedre situasjonen iverksatte styret flere tiltak:

- Montert nytt skilt som oppfordrer til ansvarlig kjøring.
- Informert om bilferdsel og ansvarlig kjøring i januars informasjonsbrev.
- Sveiset en forlengelse over åpningsmekanismen.
- Vurdert SMS-varsling for å sikre bedre etterlevelse av vedtektene.
- Vurdert innføring av OLH-nøkkel som erstatning for Oslonøkkelen.

Til tross for disse tiltakene står bommen fortsatt ofte åpen, noe som skaper utrygge situasjoner i området.

Parkering

Det nye systemet for elektronisk registrering av 24-timers parkering og ekstrabil på gjesteparkeringen fungerer tilfredsstillende, og styret vil fortsette å følge utviklingen. Det er imidlertid utfordringer med feilparkering på gjesteparkeringen, ofte av personer som ikke bor her. Dette krever betydelig oppfølging fra styret for å spore eierne i systemet, kontakte dem for å flytte bilen og sende purringer, noe som skaper unødvendig merarbeid.

I tillegg er feilparkering utenfor seksjonene et tilbakevendende problem, da dette strider mot sameiets vedtekter. Styret vurderer å engasjere et parkeringsselskap for bedre håndheving av parkeringsreglene.

Oppfølging med Christiania

Det oppsto skader på gjerdene i fire seksjoner under snøbrøyting av brøytebilen, og disse ble reparert av selskapet. I tillegg er maling av gjerdene gjennomført der det var nødvendig.

Radonmåling

Sporfilmene ble distribuert via postkassene i første uke av februar, med to sporfilmer per seksjon, slik at nødvendige målinger kunne gjennomføres innen utgangen av april. Måleperioden varer i 60 dager, og sporfilmene skal returneres i midten av april for analyse hos laboratoriet.

Flaggstangområdet

Styret har dessverre ikke hatt anledning til å avholde et ekstraordinært styremøte i denne perioden, da vi har avventet tilbakemelding fra Plan- og bygningsetaten. Dette gjelder sak 7 fra fjorårets årsmøte - Fase 2 av prosjektet Flaggstangområdet. Under møtet ble det vedtatt et benkeforslag om å utsette saken og behandle den på et ekstraordinært årsmøte.

Til tross for dette har styret brukt betydelig tid på saken, blant annet ved å etablere en egen arbeidsgruppe "Hagelaget", gjerdet er gjenbrukt og satt opp på nytt, og en ny trapp er montert for å sikre bedre adkomst.

Vurdering av membran over garasje

Ifølge tidligere styremøtereferater ble denne saken første gang diskutert 11. desember 2013. Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS ble engasjert for å vurdere lekkasjeproblemer fra terrassene til garasjen. En visuell inspeksjon ble gjennomført 4. mai 2016. I rapporten ble det anbefalt å planlegge utskifting av membranene innen 4-6 år. Styret fulgte opp saken videre i denne perioden og gjennomførte befaring med Steinbakken Entreprenører.

Styret har avklart at utbedring av membranen er sameiets ansvar. Videre vurderes finansiering, herunder muligheten for låneopptak, noe som kan påvirke felleskostnadene.

Skifte batterier i røykvarslere

Styret har kjøpt inn Energizer Lithium AA (L91-FR6) batterier til røykvarslerne og opprettet et bestillingsskjema. Seksjonseiere kan bestille batterier via: `https://vibbo.no/furuasen/tema/bestill`.

Andre saker

Følgende saker ble gjennomført:

- En av de felles avfallsdunkene flyttet til postkassene ved trappene opp til Flaggstangområdet[2].
- Et avløp med feil vinkel, som forårsaket vannfall på ladeboksen under regnvær, er utbedret.
- Montering av Smartsafe for utleie av blant annet tilhenger er fullført. Bruksinformasjon og retningslinjer er tilgjengelig på sameiets nettside.
- Støy problemer med de to ståldørene i midtgangen av garasjen er utbedret.
- Gjerdet ved siden av ståldøren i midtgangen av garasjen ble utbedret ved å tette et hull med en metallplate. Tiltaket ble gjennomført for å forhindre uautorisert tilgang til låsemekanismen og dermed forbedre sikkerheten i området.
- Styret har igangsatt innhenting av tilbud på boligalarmer[2], men administrasjon og bestilling av løsninger vil være den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

Følgende saker ble diskutert, men ikke iverksatt:

- Installasjon av enda et kamera for utendørs parkeringsområder og papircontainer, da det ofte kastes eller plasseres avfall ved siden av containeren.
- Montering av hardplast i garasjen.
- Styret mottok et forslag om å snu garasjedøren slik at den åpnes mot trappen i stedet for inn mot blomsterbedet. Etter å ha innhentet et pristilbud og vurdert kostnadene opp mot nytteverdien, besluttet styret at tiltaket ikke vil bli iverksatt.

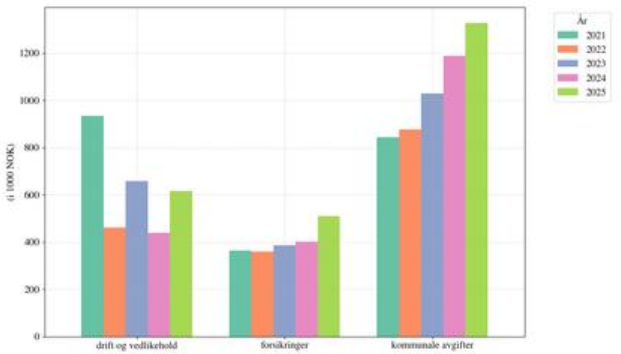
Fellesaktiviteter for seksjonseiere

Både vår- og høstdugnaden hadde godt oppmøte, og det var inspirerende å se så mange seksjonseiere bidra med stort engasjement.

[2] Forslag mottatt fra seksjonseier

Økonomisk oversikt

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 754 441, som foreslås overført til egenkapital. Ved utgangen av 2024 var sameiets arbeidskapital på kr 866 045, noe som tilsvarer den anbefalte bufferen[3] på om lag tre måneders dekning av ordinære driftsutgifter. Dette gir rom for å håndtere løpende utgifter, men innebærer samtidig at det er begrenset handlingsrom for større uforutsette kostnader.



Figur 1: Økning i utgifter per år for utvalgte kategorier

Den generelle kostnadsutviklingen de siste årene viser en tydelig økning i flere sentrale utgiftskategorier. Spesielt har kommunale avgifter, drift og vedlikehold, samt forsikringskostnader økt betydelig.

For 2025 er tallene basert på budsjetterte verdier, og de faktiske resultatene vil først være tilgjengelige ved årets slutt (figur 1).

Sameiets lån har en gjenværende saldo på kr 523 810 per 9. mars 2025. Lånet er planlagt nedbetalt innen 30. mars 2026.

[3]Kommentar fra forretningsfører på regnskapsmøte 27. februar 2025.

Planlagte tiltak for 2025-2026

Styret planlegger følgende tiltak for å styrke bomiljøet og vedlikeholde sameiets verdier i 2025-2026:

- Planlegging av en passende begivenhet i anledning sameiets 30-årsjubileum.
- Oppgradering av lys ved flaggstangområdet, bomplassen og veien ned fra Skilpaddeparken[4]. Vi søker om bomiljøtilskudd for 2025 for å finansiere deler av installasjonen av nye lysmaster.
- Rensing av ventilasjonsanlegget i sameiet. Dette ble sist utført i 2017.
- Vask av garasjeanlegget.
- Maling av fasader sist utført i 2018. Ny runde planlegges innen 2028 for å opprettholde bygningens standard.
- Innkjøp av nye trillebårer[4] som utstyr til dugnad for å erstatte utslitte enheter.
- Anskaffelse av en sylinder for oppbevaring av vognkort til tilhenger.

Referanser

Denne rapporten er utarbeidet med inspirasjon fra OBOS og Huseiernes retningslinjer for årsrapporter i boligselskaper. I tillegg er ChatGPT benyttet for korrekturlesing, språkforbedring og strukturering av innholdet, uten at sensitive opplysninger er delt med språkmodellen.

[4]Forslag mottatt fra seksjonseier

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 866 045.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0W03Z-YD4K1-TENCE-GUWYL-JX8YS-MBFIQ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0W03Z-YD4K1-TENCE-GUWYL-JX8YS-MBFIQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FURUÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 885 534, KUNDENR. 8186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 433 420	3 266 886	3 395 000	3 392 548
Ladeinntekter EL-bil		135 301	3 887	120 000	120 000
Andre inntekter	3	16 026	9 750	4 500	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 584 747**	**3 280 522**	**3 519 500**	**3 517 548**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 276	-14 100	-41 484	-10 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-70 000
Avskrivninger	14	-10 775	-10 775	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 438	-11 713	-10 000	-13 000
Andre honorarer		-1 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-118 133	-112 187	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-5 842	-13 750	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-315 715	-498 481	-454 000	-467 172
Forsikringer		-401 164	-385 143	-425 991	-511 000
Kommunale avgifter	9	-1 188 999	-1 029 411	-1 184 500	-1 328 000
Ladekostnader EL-bil		-132 991	0	-120 000	-120 000
Energi/fyring	10	-16 073	-19 593	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 561	-328 361	-343 356	-357 000
Andre driftskostnader	11	-123 953	-160 018	-203 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 771 168**	**-2 683 531**	**-3 029 331**	**-3 189 172**
DRIFTSRESULTAT		**813 580**	**596 991**	**490 169**	**328 376**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 016	5 496	0	1 300
Finanskostnader	13	-68 154	-95 218	-68 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-59 138**	**-89 722**	**-68 000**	**-27 700**
ÅRSRESULTAT		**754 441**	**507 269**	**422 169**	**300 676**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		299 609	0		
Reduksjon udekket tap		454 832	507 269		

FURUÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 885 534, KUNDENR. 8186

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	42 409	53 184
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 409**	**53 184**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 720	4 773
Forskuddsbetalte kostnader		60 277	43 109
Andre kortsiktige fordringer		0	103 887
Driftskonto OBOS-banken		722 105	575 483
Sparekonto OBOS-banken		105 252	1 590
SUM OMLØPSMIDLER		**900 354**	**728 842**
SUM EIENDELER		**942 763**	**782 026**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		299 609	0
Udekket tap		0	-454 832
SUM EGENKAPITAL		**299 609**	**-454 832**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	608 844	1 161 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		**608 844**	**1 161 565**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 331	36 549
Leverandørgjeld		1 724	28 452
Påløpte renter		254	7 773
Annen kortsiktig gjeld		0	2 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		**34 309**	**75 292**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**942 763**	**782 026**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Furuåsen Boligsameie

Haneef Awan /s/ Rasmus Olof Anders Ahnell /s/ Waqar Ahmad Baig /s/

Dag Alexander Horrigmo /s/ Kristoffer Strekerud /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 367 968
Ladestruktur	40 000
Større søppelcontainer	25 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 433 420**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elaway - viderefakturering utlegg	13 596
Nøkler	1 730
Utleie	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 026**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 276
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 276**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 4 899, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 842
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 842**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 657
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 455
Kostnader dugnader	-5 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-315 715**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-657 449
Feieavgift	-14 960
Renovasjonsavgift	-516 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 188 999**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 073
SUM ENERGI / FYRING	**-16 073**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Annet driftsmateriale	-8 002
Snørydding	-41 086
Gressklipping	-44 322
Andre fremmede tjenester	-13 845
Kontor- og datarekvisita	-1 147
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 899
Andre kontorkostnader	-6 634
Bank- og kortgebyr	-3 118
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-123 953**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 297
SUM FINANSINNTEKTER	**9 016**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-68 154
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 154**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2020	21 228	
Avskrevet tidligere	-13 813	
Avskrevet i år	-4 237	
		3 178
Trapp		
Tilgang 2020	65 375	
Avskrevet tidligere	-19 606	
Avskrevet i år	-6 538	
		39 231
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**42 409**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 775**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2019	-3 571 426	
Nedbetalt tidligere	2 409 861	
Nedbetalt i år	552 721	
		-608 844
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-608 844**

HUSORDENSREGLER

FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato	Endring
30.04.1996	Vedtatt på ordinært sameiermøte
26.03.2015	Ny bestemmelse pkt. 4
15.04.2021	Vedtatt på ordinært sameiermøte
08.04.2025	Vedtatt på ordinært sameiermøte

1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at alle beboere i seksjonen, samt besøkende, følger vedtekter og husordensregler. Beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre, slik at vi har et godt bomiljø og forhold til naboer.
2. Alle seksjonseiere har et kollektivt ansvar for at fellesområdene (inkl. veier, P-plass og garasjer) framstår ryddige, og er fri for søppel, skrot og gjenstander som blir hensatt eller lagret på området. Dette gjelder også område ved papir- og glasscontainere. Midlertidig lagring av materialer og utstyr ifm renovering, bygging og reparasjoner kan gjøres etter avtale med styret og berørte naboer.
3. Regler under pkt. 2 gjelder også den delen av fellesområdet rundt egen boligseksjon som det er gitt en eksklusiv disposisjonsrett over, og som er definert og målsatt i vedlegg til vedtektene (første gang 10. april 1996). I likhet med selve boenheten, har eier plikt til et vedlikehold som bidrar til å gi området et helhetlig og godt estetisk inntrykk. Synlige områder skal ikke brukes til lagring av gjenstander.
4. Avfall skal sorteres iht kommunens forskrifter. Egen avfallsbeholderen skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes. Søppel skal ikke settes på utsiden av beholderne, og området rundt avfallsbeholderne skal holdes rent og ryddig. Dette er viktig for å hindre skadedyr å komme til.
5. Det skal være nattero innenfor sameiets område mellom kl. 23:00 og 06:00. I denne perioden bør kjøring på feltet unngås.
6. Arbeider med oppussing og vedlikehold på egen seksjon skal fortrinnsvis utføres innenfor vanlige arbeidstid. Transporter og arbeid med maskiner og annet som forårsaker støy skal ikke skje i helger og på offentlige fridager (helligdagsfreden). Dersom unntak fra disse reglene er absolutt nødvendig, kan det tillates av styret, og etter avklaring med berørte naboer. Trafikk ifm flytting skal varsles i god tid.
7. Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. ~~Hver seksjon disponerer kun en P-oblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkerings-plassen. Dette gjelder også el-biler på reservert ladeplass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten oblat, og det kan søkes om en ekstra oblat for en kort periode.~~

   Alle kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringsplassen skal registreres digitalt. Dette gjelder også for besøkende til sameiet, og det er beboer/seksjonseiers ansvar å informere besøkende om gjeldende regelverk.
8. Campingvogner, bobiler, båter, tilhengere og uregistrerte biler ol skal ikke hensettes på sameiets område. For en kortere periode kan dette skje på en plass anvist av styret.
9. Ved overtredelse av sameiets parkeringsbestemmelser kan kjøretøy eller annen doning taues bort eller fjernes for eiers regning og risiko.
10. Det pålegges hver enkelt beboer å strø sand ved behov rundt egen seksjon. Det oppfordres også til å vise ansvar for fellesområder, som f.eks. gangstier. Det er satt opp kasser med grus til dette bruk. Behov for etterfylling meldes styret.

11. Ved grilling må det tas tilbørlig hensyn til at røyk og os fra grillen ikke plager naboer og andre beboere. Det samme gjelder røyking på terrasser eller andre uteområder, slik at tobakksrøyk ikke trekker inn gjennom naboers vinduer. Brannvernforskrifter må overholdes.
12. Større ytre forandringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke og etter forutgående drøfting med berørte naboer. Det er beboerens plikt å påse at offentlige myndigheter har godkjent planene. Som større ytre forandringer regnes bl.a. fargeforandringer, tilbygg og fasadeendringer. Naboer i samme rekke skal samarbeide om fargevalg ved anskaffelse av markiser. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret.
13. Seksjonene har i henhold til vedtektene en eksklusiv disposisjonsrett til et definert og målsatt areal rundt seksjonen. Dette kan markeres med gjerde, hekk ol, men etter avtale med berørte naboer. Gjerde eller hekk skal i utgangspunktet være maksimalt 90 cm høyt målt fra bakkenivå. Det skal være minst 30cm avstand til vegkant. Trær skal ikke være høyere en tre ganger avstanden fra grensen til naboen med mindre berørte naboer tillater dette. Le-vegger skal ikke være høyere en 180 cm mål fra bakkenivå og ikke strekke seg mer en tre meter ut fra vegg. Uenigheter og eventuelle avvik og tilpasninger ut fra disse reglene avklares sammen med styret.
14. Seksjonen må til enhver tid holdes frostfri. Ved lengre tids fravær bør seksjonens hovedkran stenges, eller tilsyn avtales, slik at eventuelle skader etter vannlekkasjer begrenses.
15. Ventilasjonsvifte trekker ut fra både kjøkken og bad/vaskerom, og den MÅ stå på hele tiden for bl.a. å hindre kondens i kanalene på loftet. Anlegget må ikke modifiseres på en slik måte at dette prinsippet for mekanisk avtrekk blir redusert eller ødelagt.
16. Styret skal informeres om planer for renovasjon og oppgradering i egen seksjon. Det skal dokumenteres at man kun benytter seriøse firmaer og håndverkere, slik at feil og dårlig utført arbeider ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner, samt infrastruktur for VVS og Elektro. Dette kan forårsaker følgeskader og kostbare forsikringsoppgjør – men ikke minst, fare for liv og helse ved feil på det elektriske anlegget. Det er derfor et absolutt krav til dokumentasjon og samsvarserklæring fra autorisert firma.
17. Beboerne er ansvarlige for å forebygge skade og forfall på egen seksjon - men også på felles eiendom, når dette forårsakes av hendelse ved egen seksjon. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.
18. Lufting av hund må skje under kontroll og i samsvar med reglene om båndtvang. Katter skal være identitetsmerket. Det er også dyreeierens plikt å påse at hunder/katter ikke forurenser sandkasser o.l. Avføring skal fjernes straks.
19. Lek i garasjeanlegget og på parkeringsplassen ute er forbudt.
20. Ved brudd på husordensreglene bør eventuelle berørte beboere ta dette opp direkte med angjeldende på en saklig og ordentlig måte. I alvorlige tilfeller og med gjentatte brudd på reglene, og dette ikke kan løses mellom partene, kan skriftlig klage fremsendes til styret.

21. Dersom beboer oppdager skade, feil, mangel eller annet som de mener seksjonseier selv ikke skal eller kan utbedre, skal styret underrettes skriftlig uten opphold. Dersom styret ikke informeres skriftlig, regnes opplysningsplikten som ikke overholdt, og vedkommende kan selv holdes ansvarlig for eventuelle følgeskader.

22. Ved tvil om hvordan reglene skal anvendes skal styret behandle saken og avgjøre den. Styret kan også etablere en midlertidige husordensregel som dekker angjeldende tilfellet.

VEDTEKTER

FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

(i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65)

Dato	Endring
31.10.1995	Vedtektene for Furuåsen Boligsameie ble for første gang vedtatt på det konstituerende sameiermøtet.
26.03.2015	Ny bestemmelse pkt. 4 - Begrenset eierskap for juridiske personer.
10.04.2018	Vedlegg 1 – opprinnelig vedtatt ved sameiermøte 30.04.1996 – ble revidert og tilføyd til de oppdaterte vedtektene.
18.04.2023	Ny bestemmelse (pkt. 2.5.7)
08.04.2025	Ny bestemmelse (pkt. 2.7)

Innhold

1 Navn og opprettelse **2**

2 Disposisjonsretten over seksjonene **2**

3 Felleskostnader (§ 29) **9**

4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31) **9**

5 Vedlikehold **10**

6 Mislighold **14**

7 Årsmøtet **15**

8 Styret **19**

9 Forretningsfører **22**

10 Regnskap og revisjon **23**

11 Endring i vedtektene (§ 27) **23**

12 Forholdet til lov om eierseksjoner **23**

13 Vedlegg **24**

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Furuåsen Boligsameie** (organisasjonsnummer 980885534) og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 533 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. juni 1995.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst 27.06.1995.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/62-del, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeanlegget består av 3 næringsseksjoner med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer én merket parkeringsplass. Sameiets styre kan gjøre om plasseringen dersom praktiske behov tilsier det, for eksempel ved behov for plass til større bil for funksjonshemmede eller samling av plasser med ladestasjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner (§§ 23, 24)

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kun kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon:

a) Staten, fylkeskommuner og kommuner

b) Selskaper som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og som har til formål å skaffe boliger.

c) Stiftelser som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger.

d) Selskaper og stiftelser, eller andre, som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (§ 24)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Generelt om seksjonseieres rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene (§ 25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for og vanligvis brukes til, eller annet som er i henhold til tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4.1 Bruk av fellesområder (som ikke er gitt eksklusiv bruksrett iht. pkt. 2.4.2)

Detaljerte regler for bruken av fellesarealer reguleres i sameiets ordensregler, som vedtas i sameiermøte med vanlig flertall.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes gjennom midlertidige forordninger inntil neste årsmøte.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Ved gjentatte brudd på disse, kan styret gi advarsler om bruk av adekvate sanksjonsmidler.

2.4.2 Eksklusiv bruksrett til del av fellesareal utenfor egen bruksenhet/eierseksjon

Seksjonseierne er gitt en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Konkrete mål og beskrivelse av arealet, samt regler for bruk og vedlikeholdsplikt, ligger i Vedlegg 2 (erstatter tillegg til vedtektene som ble vedtatt i årsmøte 30.10.1996).

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantinger, på en slik måte at det ikke forfaller eller virker skjemmende, og dermed reduserer sameiets totale verdier. Området skal ikke benyttes som lagerplass.

2.4.3 Godkjenning av tilbygg, frittstående bygg og andre bygningsmessige konstruksjoner

Alle planer om bygningsmessige arbeider på bruksenhet, inkludert den delen av fellesområdet med eksklusiv bruksrett, skal forelegges styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder, skillevegger, forstøtningsmurer, terrasser og endringer i terreng.

2.4.4 Sameiets ordensregler

Alle seksjonseiere i en rekke har et felles ansvar for å holde fellesområder ryddig og trivelig for alle i sameiet. Dette gjelder også utenfor eget bruksområde og inkluderer veier, lekeplasser, parkeringsplass og garasje.

Årsmøtet vedtar ordensregler for sameiet, samt endringer til disse, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Mellom årsmøter kan styret likevel iverksette de bestemmelser man finner nødvendige. Disse gjelder til første ordinære, eller evt. ekstraordinære sameiermøte, hvor det gjøres endelig vedtak.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på disse fra enkeltseksjonseiere skal påtales av styret, og ved gjentatte brudd kan det gis skriftlig advarsel - da med påpeking om konsekvenser iht. pkt. 6.1 og 6.2 i vedtektene.

2.5 Miljø og trivsel - trafikale forhold - framkommelighet og sikkerhet

Området innenfor innkjøringen ved Mortensrudveien 142, defineres som «Miljøområde» - noe som innebærer at dette skal være et bilfritt område, dog med unntak gitt i pkt. 2.5.1.

2.5.1 Kjøring og parkering

All parkering skal skje i garasjen eller ute på parkeringsplassen. Kun helt nødvendig kjøring og stans for av- og pålessing av store, tunge eller mange kolli, samt personer med begrenset bevegelighet, er tillatt inne på boligområdet.

Kjøring skal skje i ekstremt lav hastighet (maks. 10 km/t), og med oppmerksomheten fullt ut rettet mot at barn og andre brått kan komme ut bak gjerder, boder og hekker.

Seksjonseier har ansvaret for at familiemedlemmer, gjester, leietagere, håndverkere, servicefolk og andre besøkende overholder bestemmelsene.

Styret kan implementere de tiltak man finner nødvendig for å sikre at bestemmelsene blir overholdt, inkludert fjerning av kjøretøy for eiers regning, samt gi advarsler med mulige konsekvenser av gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

2.5.2 Framkommelighet og sikkerhet langs veien

Det stilles strenge krav til framkommelighet for utrykningsbiler, men også for andre større kjøretøy for avfallshenting, snørydding, flytting o.l. Dette må sikres med en bredest mulig veiskulder på begge sider av asfaltert kjørebane (minimum 30 cm).

Gjerder og hekker må ikke redusere sikkerheten for gående eller lekende barn. Boder som ligger langs veiene skal danne en naturlig linje for gjerder og hekker. Murer er kun tillatt når de har en funksjon som forstøtning mot vei eller terreng.

2.5.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiers parkeringsplass i garasjen ligger i rimelig avstand til seksjonene, slik at de normalt tilfredsstiller krav til tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

I ekstraordinære tilfeller kan styret gi dispensasjon fra regler om parkering på området. ~~Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.~~

2.5.4 Tilrettelegging og krav til lading av elbiler og ladbare hybridbiler

Styret vil iht. lovens krav tilrettelegge for å etablere ladestasjoner for el- og hybridbiler. Dette skal gjøres på områder som er tillatt for kjøring og parkering, dvs. i garasje eller eventuelt på parkeringsplassen ute dersom man vedtar å etablere ladeplasser for gjester. Ladestasjoner på gjesteparkeringen vurderes av styret dersom krav om

dette kommer. Lading fra elektriske kurser i boligseksjonene tillates ikke av sikkerhetsmessige grunner.

2.5.5 Krav til teknisk infrastruktur og ladestasjoner

Seksjonseierne må kople sine ladestasjoner til den tekniske infrastrukturen som sameiet etablerer. Denne skal utføres iht. de strengeste europeiske og nasjonale krav og anbefalinger - og med en teknisk løsning som gir den mest optimale styring og fordeling av effekter og kostnader. Alle ladestasjoner må være kompatible med denne infrastrukturen.

2.5.6 Kostnader til installasjon og drift av infrastruktur og ladestasjoner

Sameiet dekker kun kostnadene for tilførsel av strøm fra nettleverandørens transformator på området fram til termineringspunkt i garasjen.

En felles infrastruktur kan forhåndsfinansieres av sameiet, men kostnadene skal i prinsippet fordeles på en måte som aksepteres som rimelig og rettferdig i forhold til når de enkelte kopler seg til med lader. Styret beslutter prinsippet.

Kostnader til selve ladestasjonen med installasjon skal alltid dekkes 100% av brukeren. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og administrasjon av infrastruktur, samt forbruk av energi, skal dekkes av brukerne iht. prinsipper og bestemmelser vedtatt i sameiermøte.

2.5.7 Brannsikkerhet - Felles infrastruktur for overvåking og varsling

Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og slukkeutstyr i sin seksjon, at det skiftes batterier, slik at de til enhver tid fungerer.

Sameiet har et ansvar for, på best mulig måte, å sikre at både naboer i egen husrekke og hele sameiet blir varslet dersom det oppstår et branntilløp i en seksjon~~, som i mange tilfeller kan være tom for mennesker. Felles alarmanlegg er i praksis ikke mulig~~.

En avtale med en tjenesteleverandør sørger for at vi har en døgnkontinuerlig overvåking av alle boliger i sameiet hele året ~~(24/365)~~. Naboer i samme rekkehus, naborekkehus, styret og sameiets beboere, varsles etter fastlagte eskaleringsrutiner.

2.5.8 Krav til nødvendig utstyr og infrastruktur i sameiet

Felles overvåking og varsling krever at sameiet har en felles infrastruktur for kommunikasjon. SFTY AS har installert detektorer i alle seksjoner. Disse er koplet opp mot sameiets
bredbåndstjeneste/WiFi via seksjonens ruter - som er en del av sameiets felles infrastruktur.

Denne infrastrukturen må derfor være i drift og fungere 100% døgnet rundt hele året. Seksjonseier har derfor et ufravikelig ansvar for at:

a) bredbåndsruter er tilkoplet strøm hele tiden, slik at den fungerer,

b) batterier av anbefalt kvalitet skiftes med en gang SFTY varsler om lavt batterinivå,

c) SFTY app er lastet ned, slik at man selv kan følge med på status og prosedyrer.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan utløse en prosess mht. sanksjonering iht. vedtektenes pkt. 6: Mislighold.

2.6 Dyrehold (§ 28)

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7 Kameraovervåking i fellesarealer

2.7.1 Formål og ansvar

Kameraovervåking er installert i deler av sameiets fellesarealer for å sikre trygghet og forhindre at sameiets eiendom, eller beboers private eiendeler, utsettes for skade, tyveri, hærverk eller andre uønskede hendelser. Overvåkingen skal primært ha som formål å bidra til økt sikkerhet og trivsel for beboerne.

Behandlingsansvarlig for overvåkingen er Furuåsen Boligsameie, representert ved styret. Styret er til enhver tid pliktig å følge Datatilsynets retningslinjer.

2.7.2 Nødvendighet

Kameraovervåking vurderes som et nødvendig tiltak for å beskytte sameiets fellesareal-er og beboernes eiendeler. Andre sikringstiltak, slik som låssystemer eller opplysning av utsatte områder, er vurdert som utilstrekkelige for å forebygge de risikoene som overvåkingen skal adressere.

2.7.3 Interesseovervekt

Sameiets interesse i å opprettholde sikkerheten og beskytte eiendom og private eiendeler veier tyngre enn de innsynsrettigheter som kan berøres ved overvåkingen. Tiltaket gjennomføres således på en måte som ivaretar personvernet; overvåkingen er ikke montert på steder som krenker beboernes privatliv, private uteområder eller andre områder med forhøyet vern av personvernet. Kameraene er strategisk plassert der risikoen for skade eller uønskede hendelser er størst, og opptakene skal kun benyttes til det formål de er innrettet for.

2.7.4 Informasjon om overvåkning

Områder med kameraovervåking er tydelig skiltet for å sikre at beboerne er klar over at overvåking pågår.

2.7.5 Lagring, tilgang og utlevering av opptak

Opptak fra overvåking lagres i en begrenset periode, på inntil 21 dager, med mindre opptakene er nødvendige som bevis i forbindelse med pågående etterforskning eller sak.

Behandlingsansvarlig har begrenset tilgangen til sameiets overvåkningsopptak til maks to personer. Uthenting av opptak skal skje i henhold til prinsippet om saklig behov. Personopplysninger som er innsamlet ved kameraovervåking kan bare utleveres til andre enn den behandlingsansvarlige dersom:

a) den som er avbildet samtykker,

b) utleveringen skjer til politiet eller påtalemyndighet ved etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, og lovbestemt taushetsplikt ikke er til hinder for utleveringen eller,

c) det ellers følger av lov at utlevering kan skje.

2.7.6 Evaluering av kameraovervåking

Sameiet skal kontinuerlig evaluere effekten av kameraovervåkingen for å sikre at tiltaket opprettholder sin hensikt, er hensiktsmessig og nødvendig. Dersom det oppstår behov for ytterligere overvåkingskameraer, skal installasjon og oppføring av disse skje i samsvar med §2.7. Tilsvarende skal overvåkingen avvikles dersom den ikke lenger oppfyller sitt formål eller anses som nødvendig, jf. §§2.7.1 og 2.7.2.

3. Felleskostnader (§ 29)

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

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, 1/62.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.1 Sameierbrøk

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, 1/62.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruks-

enhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

~~Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.~~

Panteretten bortfaller dersom begjæring om tvangsdekning ikke er mottatt av namsmyndigheten innen to år etter pantekravets forfallsdato, eller dersom tvangsdekningen ikke iverksettes uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (§ 32)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) mekanisk ventilasjonssystem

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal påse at mekanisk ventilasjonssystem alltid står på, slik at man unngår kondens på loft. Videre at vindusventiler gir nok frisk luft inn, og at man unngår for høy fuktighet som kan gi mugg og råte inne i bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (§ 33)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 34)

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.4 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§35)

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning (§36)

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5.7 Forsikring

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.8 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen (§ 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse § 39)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (§ 40)

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte (§ 41)

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte (§ 42)

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

7.4 Innkalling til årsmøte (§ 43)

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle (§ 44)

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

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle (§ 45)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet (§ 46)

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet (§ 47)

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Inhabilitet (§ 48)

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet (§ 49)

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§ 50)

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

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

7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§ 51)

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (§ 52)

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet (§ 53)

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning (§ 54)

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha: ~~en leder. Styret skal ha 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder.~~

- en leder
- inntil 4 styremedlemmer
- inntil 2 varamedlemmer

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag (§ 55)

~~Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Foruten styremedlemmene skal det være 2 varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene, etter endt styreperiode. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.~~

Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

- styreleder velges særskilt for ett år om gangen.

- styremedlemmer velges for to år om gangen.
- varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Kun myndige fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene etter endt styreperiode.

Dersom særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal gis et rimelig forhåndsvarsel ved slik fratredelse. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et styremedlem skal fratre.

8.3 Valgkomité

Årsmøtet skal velge en valgkomité på inntil to medlemmer for ett år om gangen.

8.4 Styremøter (§ 56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.5 Styrets oppgaver (§ 57)

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

8.6 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. (§ 58)

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

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

8.7 Inhabilitet (§ 59)

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

8.8 Styrets representasjonsadgang og ansvar (§ 60)

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.9 Signatur

Tre av sameiets styremedlemmer signerer sameiet.

9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (§ 61)

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett (§ 62)

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3 Inhabilitet (§ 63)

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

10. Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap (§ 64)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Plikt til å ha revisor (§ 65)

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Endring i vedtektene (§ 27)

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

13. Vedlegg

Vedlegg 1 - Bruksvedtekter for Furuåsen Boligsameie

(Vedtatt i ordinært sameiermøte 30. april 1996). Modifisert og lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

Den bruksretten som, iht. vedtektenes pkt. 2.4.3, er gitt eier av bruksenheten/seksjonen innebærer ikke at dette arealet eies av seksjonseier, men er kun en eksklusiv rett til å bruke og et definert område av fellesarealet foran, bak og på siden (endeseksjon) av seksjonen.

Utgangspunktet for avdeling av arealer med eksklusiv bruksrett er vist på kartskissen som ligger bakerst i dette vedlegget, og som alle har fått utdelt ved kjøp av seksjonen. Da kartskissen ikke inneholder eksakte mål, og i enkelte tilfeller ikke stemmer helt med terrenget, tilpasses arealene etter lokale forhold og naturlige avgrensninger. Ved tvist mellom om grenser mellom seksjonseiere, avgjøres saken i samarbeid med styret. Styret vil ta en endelig beslutning.

Hvis en seksjonseier tilegner seg mer areal enn angitt, kan styret endre arealet tilbake til det opprinnelige. Usikkerhet om grenser mot fellesareal avgjøres av styret. Dette gjelder spesielt grenser mot veier, hvor krav til sikkerhet langs veien for voksne og barn, kombinert med framkommelighet for kjøretøyer i forbindelse med utrykning, renovasjon, snørydding mm, medfører at gjerder og beplantinger må være trukket tilstrekkelig tilbake fra kjørebanen.

Det skal være minimum en 30 cm veiskulder på hver side av veien. På strekninger med bod-rekker langs veien, skal disse danne en naturlig linje for gjerder og beplantinger.

Styret kan kreve at disse trekkes disse så langt tilbake fra veikant som man finner nødvending av hensyn til framkommelighet og sikkerhet.

Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.

De seksjoner som har fått tildelt arealer med eksklusiv bruksrett som innbefatter lysmaster og kumlokk, må sørge for at vedlikehold og tilgang er mulig.

De seksjoner som har fått tildelt arealer avgrenset mot stier/trapper må sørge for at bredden avsatt til stier/trapper ikke blir til mindre enn 1.5 meter.

Seksjonseierne i de naturlig sammenhengende rekkene i områdene må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger, slik at det gir et estetisk helhetsinntrykk som ikke reduserer sameiernes felles verdier.

Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskiller som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket - og dermed reduserer eiernes og sameiets verdier.

Vedlegg 2 - Eksklusiv bruksrett

Definisjon og mål for fastsetting av eksklusiv bruksrett ved seksjonene

Seksjon 1-4

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 4 disponerer areal i skråning med naturlig avgrensning mot sti/trapp.

Seksjon 5-8

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på areal i skråning mellom seksjon 8 og 9.

Seksjon 9-11

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 9 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 11 har eksklusiv bruksrett på areal på flate og skråning, avgrenset ved sti/trapp.

Seksjon 12-13

Eksklusiv bruksrett for seksjon 12 er naturlig begrenset av vei. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell, samt midtdeling mot seksjon 55 (se skisse). Eksklusiv bruksrett for seksjon 13 er naturlig begrenset av vei, dog avgrenset mot sti. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse.

Seksjon 14-18

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terreng mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 19-24

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses naturlig av skrent. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (vedlagt skisse). Seksjon 19 har eksklusiv bruksrett på siden naturlig avgrenset i skråning. Seksjon 24 har eksklusiv bruksrett på side avgrenset mot topp av skrent mot lekeplass og vie. Vedlagt skisse gjelder.

Seksjon 25-29

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terrenget mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (se vedlagt skisse).

Seksjon 30-31

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig etter sameiets tomtegrense. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 32-33

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig mot fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot sti (vedlagt skisse). Seksjon 32 har eksklusiv bruksrett for areal på side avgrenset av sameiets tomtegrense. Hindring av naturlig ferdsel på sti må unngås. Seksjon 33 har eksklusiv bruksrett for areal på side naturlig avgrenset av vei.

Seksjon 32-36

Eksklusiv bruksrett av areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjon 34 har eksklusiv bruksrett for areal 5.5 meter fra innervegg under veranda ut mot lekeplass trukket ut mot vei. I tillegg har seksjonen arealet på side naturlig avgrenset av vei. Seksjon 35 og 36 har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder en naturlig midtdeling.

Seksjon 37-42

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Seksjon 42 har eksklusiv bruksrett 10.5 meter fra innervegg under veranda ned mot fellesareal. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder naturlig midtdeling. Mellom seksjon 42 og 43 avgrenses deling av eksisterende sti.

Seksjon 43-46

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot stikkvei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på baksiden ned mot fellesarealet avgrenset til 9 meter fra verandadør. Mellom seksjon 43 og 42 avgrenses deling av eksisterende sti. Mellom seksjon 46 og 47 avgrenses arealet etter midtdeling.

Seksjon 47-50

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 47-50 og 51-55 som ikke er definert deles etter midtdeling prinsippet. Seksjon 50 avgrenses på nordsiden av vei. Mellom seksjon 47 og 46 avgrenses arealet etter midtdeling.

Seksjon 51-55

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 51-55 og 47-50 som ikke er definert deles etter midtlinje prinsippet. Seksjon 51 avgrenses på nordsiden av vei. Seksjon 55 har eksklusiv bruksrett mot seksjon 12 etter midtdeling (se skisse).

Seksjon 56-62

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset naturlig av skråning ned mot vei eller gjerde. Seksjon 62 avgrenses på nordsiden av linje grukket på skisse fra hjørne mot lekeplass parallelt mot tomtegrense. Seksjon 56 avgrenses naturlig av vei.

Vedlegg 3 - Retningslinjer bygningsmessige tiltak på egen bruksenhet og areal med eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett i Furuåsen Boligsameie

Byggevedtekter utarbeidet for Furuåsen BS mai 2012

Lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

Ved planer om bygningsmessige arbeider på sameiets seksjoner skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknaden må godkjennes av styret før oppstart. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket tilfredsstiller krav i gjeldende lover og forskrifter. Skader som oppstår på eksisterende bygningsmasse eller tilbygg som følge av feil, mangler eller dårlig utførelse, som ikke dekkes av forsikringen, dekkes ikke av sameiet. Den enkelte seksjonseier må derfor selv dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skadene. Krav til dokumentasjon i søknaden:

a) Enkel søknad med kort redegjørelse for tiltakets art, størrelse og utforming.

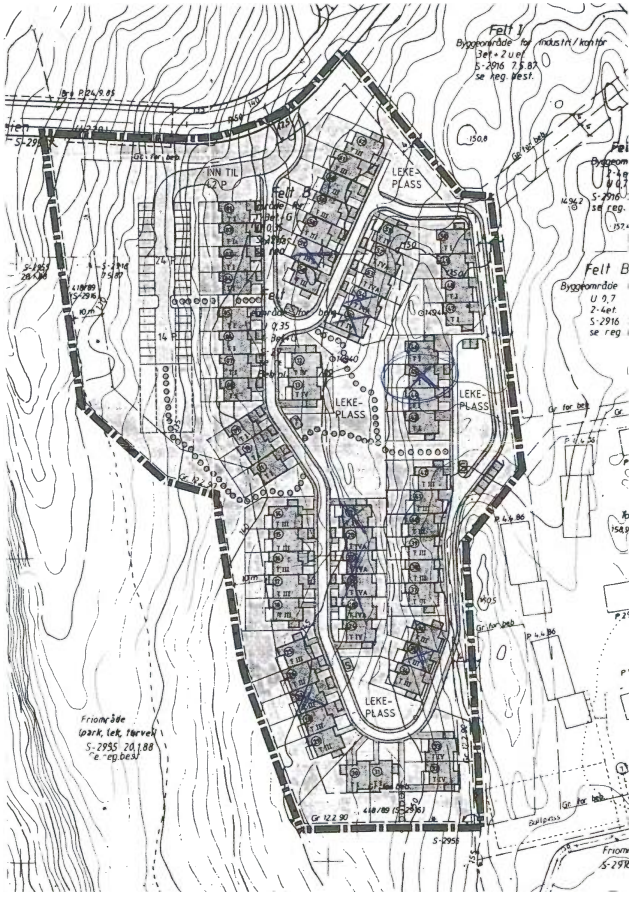
b) Situasjonsplan, der tiltaket er tegnet inn på utsnitt av reguleringskartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Utskrift av kartet kan fås ved henvendelse til styret. Situasjonsplanen skal vise tiltaket nøyaktig inntegnet, markert med farge, påført utvendige mål, samt avstand til nabo.

c) Tegninger (planer og fasader) i målestokk 1:100. Plan- og fasadetegningene skal vise hele seksjonen. Foto av tilsvarende tiltak på andre seksjoner kan i enkelte tilfeller erstatte tegninger. Tegningene skal signeres med OK, eller SETT av naboer til tiltaket. Naboer kan sende kommentarer eller klager til styret.

Ved vurdering av søknaden vektlegger styret tiltakets plassering, størrelse, utforming og naboers kommentarer.

Plan- og bygningsloven omhandler hvilke tiltak som er fritatt fra offentlig søknadsplikt. For tiltak ut over dette har den enkelte seksjonseier ansvar for å sende inn søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten.

Vedlegg 4 - Kartskisse i Furuåsen Boligsameie



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 8186 **Selskapsnavn:** FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980885534
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Møtelokalet på Mortensrud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret går inn for at rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, skal lede møtet.

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges som protokollfører. Monica Husum Nilsen velges som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000

✓ **Vedtatt.**

7. Endringer av husordensreglene punkt 7

Styret foreslår følgende endringer av husordensreglenes punkt 7:

Tidligere punkt 7:

Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. Hver seksjon disponerer kun en P-oblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkerings-plassen. Dette gjelder også el-biler på reservert ladeplass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten oblat, og det kan søkes om en ekstra oblat for en kort periode.

Forslag nytt punkt 7 (tekst etter andre punktum fjernet, og ny tekst markert i fet skrift):

Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. **Alle kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringsplassen skal registreres digitalt. Dette gjelder også for besøkende til sameiet, og det er beboer/seksjonseiers ansvar å informere besøkende om gjeldende regelverk.**

Vedlagt i innkallingen følger fullstendige husordensregler med endringene tydelig markert i blått.

Forslag til vedtak:
Endringene av husordensreglenes punkt 7 godkjennes

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Endringer av vedtektene

Styret foreslår endringer i vedtektene. Disse endringene består hovedsakelig av mindre omskrivinger og justeringer, samt et forslag om en ny bestemmelse (pkt. 2.7 Kameraovervåking i fellesarealer).

Transaksjon 09222115557543769615 Signert MopCT, PMHN

Vedlagt i innkallingen følger fullstendige vedtekter med endringene tydelig markert i blått.

> **Forslag til vedtak:**
> Benkeforslag fra Monica Husum Nilsen: Vedtektsendringene godkjennes i sin helhet, med unntak av punkt 2.7.6 første setning der "er hensiktsmessig" fjernes fra setningen.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Valg av valgkomité

Innstilling
Styret foreslår følgende to kandidater til valgkomitéen:

- Waqar Ahmad Baig
- Dag Alexander Horrigmo

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Waqar Ahmad Baig
Dag Alexander Horrigmo

Følgende stilte til valg:
Waqar Ahmad Baig
Dag Alexander Horrigmo

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:
Styremedlemmer:

- Tore Sivertsen (2025 - 2027)
- Thomas Salamonsen (2025 - 2027)
- Kristoffer Strekerud (2024 - 2026) (ikke på valg i år)
- Gulfer Gence (2025 - 2027)

Varamedlem:

- Monica Husum Nilsen (2025 - 2026)
- Gurdip Singh Plaha (2025 - 2026)

Styreleder:

- Haneef Awan (2025 - 2026)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Haneef Awan

Følgende stilte til valg:
Haneef Awan

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gulfer Gence
Thomas Salamonsen
Tore Sivertsen

Følgende stilte til valg:
Gulfer Gence
Thomas Salamonsen
Tore Sivertsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Monica Husum Nilsen
Gurdip Singh Plaha

Følgende stilte til valg:
Monica Husum Nilsen
Gurdip Singh Plaha

Husordensregler for Furuåsen boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 30. 4. 1996 - med endring: 26. 03. 2015. pkt 4. Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2021.

1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at alle beboere i seksjonen, samt besøkende, følger vedtekter og husordensregler. Beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre, slik at vi har et godt bomiljø og forhold til naboer.

2. Alle seksjonseiere har et kollektivt ansvar for at fellesområdene (inkl. veier, P-plass og garasjer) framstår ryddige, og er fri for søppel, skrot og gjenstander som blir hensatt eller lagret på området. Dette gjelder også område ved papir- og glasscontainere.
   Midlertidig lagring av materialer og utstyr ifm renovering, bygging og reparasjoner kan gjøres etter avtale med styret og berørte naboer.

3. Regler under pkt. 2 gjelder også den delen av fellesområdet rundt egen boligseksjon som det er gitt en eksklusiv disposisjonsrett over, og som er definert og målsatt i vedlegg til vedtektene (første gang 10. april 1996). I likhet med selve boenheten, har eier plikt til et vedlikehold som bidrar til å gi området et helhetlig og godt estetisk inntrykk.
   Synlige områder skal ikke brukes til lagring av gjenstander.

4. Avfall skal sorteres iht kommunens forskrifter. Egen avfallsbeholderen skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes. Søppel skal ikke settes på utsiden av beholderne, og området rundt avfallsbeholderne skal holdes rent og ryddig.
   Dette er viktig for å hindre skadedyr å komme til.

5. Det skal være nattero innenfor sameiets område mellom kl. 23:00 og 06:00.
   I denne perioden bør kjøring på feltet unngås.

6. Arbeider med oppussing og vedlikehold på egen seksjon skal fortrinnsvis utføres innenfor vanlige arbeidstid. Transporter og arbeid med maskiner og annet som forårsaker støy skal ikke skje i helger og på offentlige fridager (helligdagsfreden). Dersom unntak fra disse reglene er absolutt nødvendig, kan det tillates av styret, og etter avklaring med berørte naboer. Trafikk ifm flytting skal varsles i god tid.

Furuåsen Boligsameie

7. Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen.
   Hver seksjon disponerer kun en P-oblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkerings-plassen. Dette gjelder også el-biler på reservert ladeplass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten oblat, og det kan søkes om en ekstra oblat for en kort periode.

8. Campingvogner, bobiler, båter, tilhengere og uregistrerte biler ol skal ikke hensettes på sameiets område. For en kortere periode kan dette skje på en plass anvist av styret.

9. Ved overtredelse av sameiets parkeringsbestemmelser kan kjøretøy eller annen doning taues bort eller fjernes for eiers regning og risiko.

10. Det pålegges hver enkelt beboer å strø sand ved behov rundt egen seksjon.
    Det oppfordres også til å vise ansvar for fellesområder, som f.eks. gangstier.
    Det er satt opp kasser med grus til dette bruk. Behov for etterfylling meldes styret.

11. Ved grilling må det tas tilbørlig hensyn til at røyk og os fra grillen ikke plager naboer og andre beboere. Det samme gjelder røyking på terrasser eller andre uteområder, slik at tobakksrøyk ikke trekker inn gjennom naboers vinduer. Brannvernforskrifter må overholdes.

12. Større ytre forandringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke og etter forutgående drøfting med berørte naboer. Det er beboerens plikt å påse at offentlige myndigheter har godkjent planene. Som større ytre forandringer regnes bl.a. fargeforandringer, tilbygg og fasadeendringer. Naboer i samme rekke skal samarbeide om fargevalg ved anskaffelse av markiser. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret.

13. Seksjonene har i henhold til vedtektene en eksklusiv disposisjonsrett til et definert og målsatt areal rundt seksjonen. Dette kan markeres med gjerde, hekk ol, men etter avtale med berørte naboer. Gjerde eller hekk skal i utgangspunktet være maksimalt 90 cm høyt målt fra bakkenivå. Det skal være minst 30cm avstand til vegkant. Trær skal ikke være høyere en tre ganger avstanden fra grensen til naboen med mindre berørte naboer tillater dette. Le-vegger skal ikke være høyere en 180 cm mål fra bakkenivå og ikke strekke seg mer en tre meter ut fra vegg. Uenigheter og eventuelle avvik og tilpasninger ut fra disse reglene avklares sammen med styret.

14. Seksjonen må til enhver tid holdes frostfri. Ved lengre tids fravær bør seksjonens hovedkran stenges, eller tilsyn avtales, slik at eventuelle skader etter vannlekkasjer begrenses.

15. Ventilasjonsvifte trekker ut fra både kjøkken og bad/vaskerom, og den MÅ stå på hele tiden for bl.a. å hindre kondens i kanalene på loftet. Anlegget må ikke modifiseres på en slik måte at dette prinsippet for mekanisk avtrekk blir redusert eller ødelagt.

16. Styret skal informeres om planer for renovasjon og oppgradering i egen seksjon. Det skal dokumenteres at man kun benytter seriøse firmaer og håndverkere, slik at feil og dårlig utført arbeider ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner, samt infrastruktur for VVS og Elektro. Dette kan forårsaker følgeskader og kostbare forsikringsoppgjør – men ikke minst, fare for liv og helse ved feil på det elektriske anlegget. Det er derfor et absolutt krav til dokumentasjon og samsvarserklæring fra autorisert firma.

17. Beboerne er ansvarlige for å forebygge skade og forfall på egen seksjon - men også på felles eiendom, når dette forårsakes av hendelse ved egen seksjon. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.

18. Lufting av hund må skje under kontroll og i samsvar med reglene om båndtvang.
Katter skal være identitetsmerket. Det er også dyreeierens plikt å påse at hunder/katter ikke forurenser sandkasser o.l. Avføring skal fjernes straks.

19. Lek i garasjeanlegget og på parkeringsplassen ute er forbudt.

20. Ved brudd på husordensreglene bør eventuelle berørte beboere ta dette opp direkte med angjeldende på en saklig og ordentlig måte. I alvorlige tilfeller og med gjentatte brudd på reglene, og dette ikke kan løses mellom partene, kan skriftlig klage fremsendes til styret.

21. Dersom beboer oppdager skade, feil, mangel eller annet som de mener seksjonseier selv ikke skal eller kan utbedre, skal styret underrettes skriftlig uten opphold.
Dersom styret ikke informeres skriftlig, regnes opplysningsplikten som ikke overholdt, og vedkommende kan selv holdes ansvarlig for eventuelle følgeskader.

22. Ved tvil om hvordan reglene skal anvendes skal styret behandle saken og avgjøre den.
Styret kan også etablere en midlertidige husordensregel som dekker angjeldende tilfellet.

VEDTEKTER
FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 10. april 2018

i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Erstatter følgende dokumenter:

Vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte 31 10.1995 (sist endret: 26.03.2015)

	Innhold	Side
1	NAVN OG OPPRETTELSE	1
2	DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE	1
3	FELLESKOSTNADER	5
4	PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER	6
5	VEDLIKEHOLD	6
6	MISLIGHOLD	9
7	ÅRSMØTET	9
8	STYRET	13
9	FORRETNINGSFØRER	14
10	REGNSKAP OG REVISJON	15
11	VEDTEKTER. ENDRING I VEDTEKTENE	15
12	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	15
Vedlegg		
1 / 4	Bruksvedtekter. Tillegg til vedtektene av 30.04.1996	16
2 / 4	Eksklusiv bruksrett definisjon	18
3 / 4	Retningslinjer for bygningsmessige tiltak	20
5 / 4	Skisse over FBS	21

(§§-viser til Eierseksjonsloven)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Furuåsen Boligsameie**, og har gårdsnummer **180** og bruksnummer **533** i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.6.1995.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 27. juni 1995.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet.
De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.
For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/62-del, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser.
Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Sameiets styre kan gjøre om plasseringen dersom praktiske behov tilsier det, f.eks. ved behov for plass til større bil for funksjonshemmede eller samling av plasser med ladestasjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner §§ 23, 24

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kun kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon:

a) Staten, fylkeskommuner og kommuner
b) Selskaper som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og som har til formål å skaffe boliger.
c) Stiftelser som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger.
d) Selskaper og stiftelser, eller andre, som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett § 24

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4.0 Generelt om seksjonseieres rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene § 25.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for og vanligvis brukes til, eller annet som er i henhold til tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4.1 B*ruk av fellesområder (som ikke er gitt eksklusiv bruksrett iht. pkt. 2.4.2)*

Detaljerte regler for bruken av fellesarealer reguleres i sameiets ordensregler, som vedtas i sameiermøte med vanlig flertall.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes gjennom midlertidige forordninger inntil neste årsmøte.

Seksjonseierne plikter å følge de til en hver tid gjeldende ordensregler. Ved gjentatte brudd på disse, kan styret gi advarsler om bruk av adekvate sanksjonsmidler

2.4.2 Eksklusiv bruksrett til del av fellesareal utenfor egen bruksenhet/eierseksjon

Seksjonseierne er gitt en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Konkrete mål og beskrivelse av arealet, samt regler for bruk og vedlikeholdsplikt, ligger i Vedlegg 2 / 4
(Erstatter tillegg til vedtektene som ble vedtatt i årsmøte 30.10.1996)

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantinger, på en slik måte at det ikke forfaller eller virker skjemmende, og dermed reduserer sameiets totale verdier. Området skal ikke benyttes som lagerplass.

2.4.3 Godkjenning av tilbygg, frittstående bygg og andre bygningsmessige konstruksjoner

Alle planer om bygningsmessige arbeider på bruksenhet, inkludert den delen av fellesområdet med eksklusiv bruksrett, skal forelegges styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder, skillevegger, forstøtningsmurer, terrasser og endringer i terreng.

2.4.4 Sameiets ordensregler

Alle seksjonseiere i en rekke har et felles ansvar for å holde fellesområder ryddig og trivelig for alle i sameiet. Dette gjelder også utenfor eget bruksområde og inkluderer veier, lekeplasser, parkeringsplass og garasje.

Årsmøtet vedtar ordensregler for sameiet, samt endringer til disse, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Mellom årsmøter kan styret likevel iverksette de bestemmelser man finne nødvendige. Disse gjelder til første ordinære, eller evt. ekstraordinære, sameiermøte, hvor det gjøres endelig vedtak.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på disse fra enkeltseksjonseiere skal påtales av styret, og ved gjentatte brudd kan det gis skriftlig advarsel- da med påpeking om konsekvenser iht. pkt. 6.1 og 6.2 i vedtektene.

2.5 MILJØ OG TRIVSEL - TRAFIKALE FORHOLD - FRAMKOMMELIGHET OG SIKKERHET

Området innenfor innkjøringen ved Mortensrudveien 142, defineres som «Miljøområde» - noe som innebærer at det skal være et bilfritt område, dog med unntak gitt i pkt. 2.5.1

2.5.1 Kjøring og parkering

All parkering skal skje i garasjen eller ute på parkeringsplassen. Kun helt nødvendig kjøring og stans for av- og pålessing av store, tunge eller mange kolli, samt personer med begrenset bevegelighet, er tillatt inne på boligområdet.

Kjøring skal skje i ekstremt lav hastighet (maks. 10 km/t), og med oppmerksomheten fullt ut rettet mot at barn og andre brått kan komme ut bak gjerder, boder og hekker.

Seksjonseier har ansvaret for at familiemedlemmer, gjester, leietagere, håndverkere, servicefolk og andre overholder bestemmelsene.

Styret kan implementere de tiltak man finner nødvendig for å sikre at bestemmelsene blir overholdt, inkludert fjerning av kjøretøy for eiers regning, samt gi advarsler med mulige konsekvenser av gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

2.5.2 Framkommelighet og sikkerhet langs veien

Det stilles strenge krav til framkommelighet for utrykningsbiler, men også for andre større kjøretøy for avfallshenting, snørydding, flytting o.l. Dette må sikres med en bredest mulig veiskulder på begge sider av asfaltert kjørebane (minimum 30 cm).

Gjerder og hekker må ikke redusere sikkerheten for gående eller lekende barn.
Boder som ligger langs veiene skal danne en naturlig linje for gjerder og hekker.
Murer er kun tillatt når de har en funksjon som forstøtning mot vei eller terreng.

2.5.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiers parkeringsplass i garasjen ligger i rimelig avstand til seksjonene, slik at de normalt tilfredsstiller krav til tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

I ekstraordinære tilfeller kan styret gi dispensasjon fra regler om parkering på området Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5.4 Tilrettelegging og krav til lading av elbiler og ladbare hybridbiler

Styret vil iht. lovens krav tilrettelegge for å etablere ladestasjoner for el- og hybridbiler. Dette skal gjøres på områder som er tillatt for kjøring og parkering, dvs. i garasje eller ute på parkeringsplassen.

Lading fra elektriske kurser i boligseksjonene tillates ikke av sikkerhetsmessige grunner.

Ladestasjoner på gjesteparkeringen vurderes av styret dersom krav om dette kommer.

2.5.5 Krav til tekniske infrastruktur og ladestasjoner

Seksjonseierne må kople sine ladestasjoner til den tekniske infrastrukturen som sameiet etablerer. Denne skal utføres iht. de strengeste europeiske og nasjonale krav og anbefalinger - og med en teknisk løsning som gir den mest optimale styring og fordeling av effekter og kostnader. Alle ladestasjoner må være kompatible med denne infrastrukturen.

2.5.6 Kostnader til installasjon og drift av infrastruktur og ladestasjoner.

Sameiet dekker kun kostnadene for tilførsel av strøm fra nettleverandørens transformator på området fram til termineringspunkt i garasjen.

En felles infrastruktur kan forhåndsfinansieres av sameiet, men kostnadene skal i prinsippet fordeles på en måte som aksepteres som rimelig og rettferdig i forhold til når de enkelte kopler seg til med lader. Styret (sameiermøte?) beslutter prinsippet.

Kostnader til selve ladestasjonen m/installasjon skal alltid dekkes 100% av brukeren. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og administrasjon av infrastruktur, samt forbruk av energi, skal dekkes av brukerne iht. prinsipper og bestemmelser vedtatt i sameiermøte.

2.6. **Dyrehold** § 28

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER § 29

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, 1/62.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.1 Sameierbrøk

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, 1/62.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER § 31

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten § 32

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
j) mekanisk ventilasjonssystem

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal påse at mekanisk ventilasjonssystem alltid står på, slik at man unngår kondens på loft. Videre at vindusventiler gir nok frisk luft inn, og at man unngår for høy fuktighet som kan gi mugg og råte inne i bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. § 33

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold § 34

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.4 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold §35

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning §36

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5.7 Forsikring

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.8. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) § 39

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern § 40

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte § 41

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte § 42

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

7.4. Innkalling til årsmøte § 43

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle § 44

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle § 45

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med

7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet § 46

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet § 47

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet § 48

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet § 49

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak § 50

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere § 51

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet § 52

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet § 53

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning § 54

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag § 55

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Foruten styremedlemmene skal det være 2 varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene, etter endt styreperiode.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter § 56

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver § 57

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. § 58

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

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

8.6. Inhabilitet § 59

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar § 60

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

8.7.1 Signatur

Tre av sameiets styremedlemmer signerer sameiet.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører § 61

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett § 62

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet § 63

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap § 64

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor § 65

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. VEDTEKTER. ENDRING I VEDTEKTENE § 27

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG 1 / 4

BRUKSVEDTEKTER FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt i ordinært sameiermøte 30. april 1996)
Modifisert og lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

Den bruksretten som, iht. vedtektenes pkt. 2.4.3, er gitt eier av bruksenheten/seksjonen innebærer ikke at dette arealet eies av seksjonseier, men er kun en eksklusiv rett til å bruke og et definert område av fellesarealet foran, bak og på siden (endeseksjon) av seksjonen.

Utgangspunktet for avdeling av arealer med eksklusiv bruksrett er vist på kartskissen som ligger bakerst i dette vedlegget, og som alle har fått utdelt ved kjøp av seksjonen. Da kartskissen ikke inneholder eksakte mål, og i enkelte tilfeller ikke stemmer helt med terrenget, tilpasses arealene etter lokale forhold og naturlige avgrensninger. Ved tvist mellom om grenser mellom seksjonseiere, avgjøres saken i samarbeid med styret. Styret vil ta en endelig beslutning.

Hvis en seksjonseier tilegner seg mer areal enn angitt, kan styret endre arealet tilbake til det opprinnelige. Usikkerhet om grenser mot fellesareal avgjøres av styret. Dette gjelder spesielt grenser mot veier, hvor krav til sikkerhet langs veien for voksne og barn, kombinert med framkommelighet for kjøretøyer i forbindelse med utrykning, renovasjon, snørydding mm, medfører at gjerder og beplantinger må være trukket tilstrekkelig tilbake fra kjørebanen.

Det skal være minimum en 30 cm veiskulder på hver side av veien. På strekninger med bod-rekker langs veien, skal disse danne en naturlig linje for gjerder og beplantinger.

Styret kan kreve at disse trekkes disse så langt tilbake fra veikant som man finner nødvending av hensyn til framkommelighet og sikkerhet.

Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.

De seksjoner som har fått tildelt arealer med eksklusiv bruksrett som innbefatter lysmaster og kumlokk, må sørge for at vedlikehold og tilgang er mulig.

De seksjoner som har fått tildelt arealer avgrenset mot stier/trapper må sørge for at bredden avsatt til stier/trapper ikke blir til mindre enn 1.5 meter.

Seksjonseierne i de naturlig sammenhengende rekkene i områdene må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger, slik at det gir et estetisk helhetsinntrykk som ikke reduserer sameiernes felles verdier.

Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskiller som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket – og dermed reduserer eiernes og sameiets verdier.

Vedlegg 2 / 4

Eksklusiv bruksrett

Definisjon og mål for fastsetting av eksklusiv bruksrett ved seksjonene
Modifisert for seksjon 62 ihht. i sameiermøte 10.04.2018

Seksjon 1-4
Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 4 disponerer areal i skråning med naturlig avgrensning mot sti/trapp.

Seksjon 5-8
Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på areal i skråning mellom seksjon 8 og 9.

Seksjon 9-11
Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 9 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 11 har eksklusiv bruksrett på areal på flate og skråning, avgrenset ved sti/trapp.

Seksjon 12-13
Eksklusiv bruksrett for seksjon 12 er naturlig begrenset av vei. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell, samt midtdeling mot seksjon 55 (se skisse).
Eksklusiv bruksrett for seksjon 13 er naturlig begrenset av vei, dog avgrenset mot sti. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse.

Seksjon 14-18
Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terreng mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 19-24
Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses naturlig av skrent. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (vedlagt skisse). Seksjon 19 har eksklusiv bruksrett på siden naturlig avgrenset i skråning. Seksjon 24 har eksklusiv bruksrett på side avgrenset mot topp av skrent mot lekeplass og vie. Vedlagt skisse gjelder.

Seksjon 25-29
Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terrenget mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (se vedlagt skisse).

Seksjon 30-31

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig etter sameiets tomtegrense. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 32-33
Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig mot fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot sti (vedlagt skisse). Seksjon 32 har eksklusiv bruksrett for areal på side avgrenset av sameiets tomtegrense. Hindring av naturlig ferdsel på sti må unngås. Seksjon 33 har eksklusiv bruksrett for areal på side naturlig avgrenset av vei.

Seksjon 32-36
Eksklusiv bruksrett av areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjon 34 har eksklusiv bruksrett for areal 5.5 meter fra innervegg under veranda ut mot lekeplass trukket ut mot vei. I tillegg har seksjonen arealet på side naturlig avgrenset av vei. Seksjon 35 og 36 har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder en naturlig midtdeling.

Seksjon 37-42
Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Seksjon 42 har eksklusiv bruksrett 10.5 meter fra innervegg under veranda ned mot fellesareal. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder naturlig midtdeling. Mellom seksjon 42 og 43 avgrenses deling av eksisterende sti.

Seksjon 43-46
Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot stikkvei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på baksiden ned mot fellesarealet avgrenset til 9 meter fra verandadør. Mellom seksjon 43 og 42 avgrenses deling av eksisterende sti. Mellom seksjon 46 og 47 avgrenses arealet etter midtdeling.

Seksjon 47-50
Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 47-540 og 51-55 som ikke er definert deles etter midtdeling prinsippet. Seksjon 50 avgrenses på nordsiden av vei. Mellom seksjon 47 og 46 avgrenses arealet etter midtdeling.

Seksjon 51-55
Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 51-55 og 47-50 som ikke er definert deles etter midtlinje prinsippet. Seksjon 51 avgrenses på nordsiden av vei. Seksjon 55 har eksklusiv bruksrett mot seksjon 12 etter midtdeling (se skisse).

Seksjon 56-62
Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset naturlig av skråning ned mot vei eller gjerde. Seksjon 62 avgrenses på nordsiden av linje trukket på skisse fra hjørne mot sørkant av bergskrenten og til tomtegrense i nord. Seksjon 56 avgrenses naturlig av vei.

VEDLEGG 3 / 4

Retningslinjer bygningsmessige tiltak på egen bruksenhet og areal med eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett i Furuåsen Boligsameie

(Byggevedtekter for Furuåsen BS mai 2012 - Vedtatt på Årsmøtet 2013)
Lagt inn som vedlegg til vedtektene ihht. i sameiermøte 10.04.2018

Ved planer om bygningsmessige arbeider på sameiets seksjoner skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknaden må godkjennes av styret før oppstart. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket tilfredsstiller krav i gjeldende lover og forskrifter. Skader som oppstår på eksisterende bygningsmasse eller tilbygg som følge av feil, mangler eller dårlig utførelse, som ikke dekkes av forsikringen, dekkes ikke av sameiet. Den enkelte seksjonseier må derfor selv dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skadene.

Krav til dokumentasjon i søknaden:

- Enkel søknad med kort redegjørelse for tiltakets art, størrelse og utforming.
- Situasjonsplan, der tiltaket er tegnet inn på utsnitt av reguleringskartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Utskrift av kartet kan fås ved henvendelse til styret. Situasjonsplanen skal vise tiltaket nøyaktig inntegnet, markert med farge, påført utvendige mål, samt avstand til nabo.
- Tegninger (planer og fasader) i målestokk 1:100. Plan- og fasadetegningene skal vise hele seksjonen. Foto av tilsvarende tiltak på andre seksjoner kan i enkelte tilfeller erstatte tegninger. Tegningene skal signeres med OK, eller SETT av naboer til tiltaket. Naboer kan sende kommentarer eller klager til styret.
-

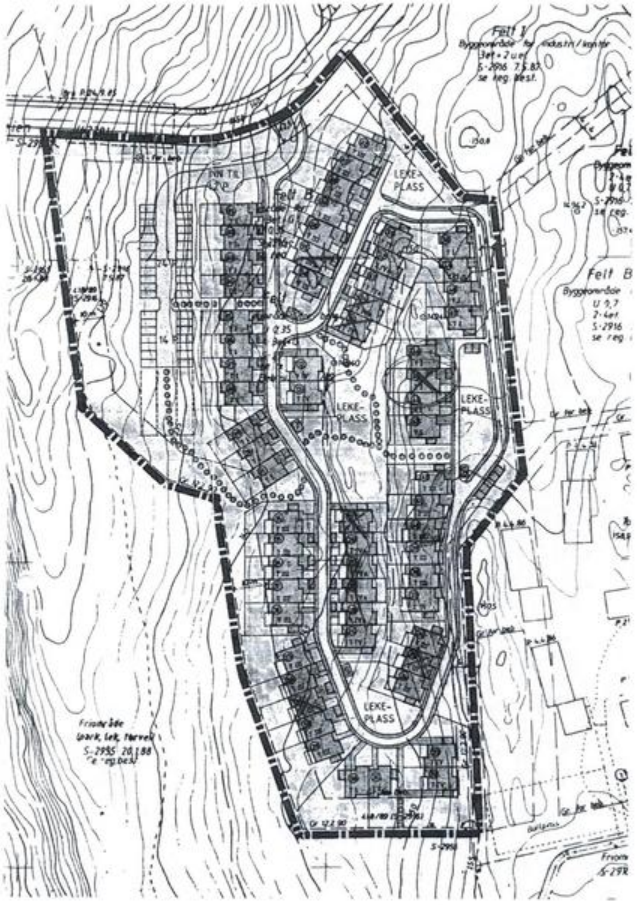
Ved vurdering av søknaden vektlegger styret tiltakets plassering, størrelse, utforming og naboers kommentarer.

Plan- og bygningsloven omhandler hvilke tiltak som er fritatt fra offentlig søknadsplikt. For tiltak ut over dette har den enkelte seksjonseier ansvar for å sende inn søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten.

Vedlegg 4 / 4

Kartskisse Furuåsen BS

Modifisert for seksjon 62 ihht. i sameiermøte 10.04.2018



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ALBERTINE ELIZABETH TØNSBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0293/25
Vår referanse: 3733405/26237939
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 18

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33509	105	27.6.1995	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	533	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Side 1 av 50

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr. 33509 Tinglyst 27.06.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Returneres til:

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	~~179~~ 180	~~017~~ 533	

TINGLYST
27 JUN 1995
OSLO TINGLYSINGSKONTOR
DAGBOKNR. 33509

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
~~9803~~		
980 969 147	AS OBOS- FORRETNINGSBYGG	

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	130	11	B	130	21	B	130	31	B	130	41	B	130	51	B	130
2	B	130	12	B	130	22	B	130	32	B	130	42	B	130	52	B	130
3	B	130	13	B	130	23	B	130	33	B	130	43	B	130	53	B	130
4	B	130	14	B	130	24	B	130	34	B	130	44	B	130	54	B	130
5	B	130	15	B	130	25	B	130	35	B	130	45	B	130	55	B	130
6	B	130	16	B	130	26	B	130	36	B	130	46	B	130	56	B	130
7	B	130	17	B	130	27	B	130	37	B	130	47	B	130	57	B	130
8	B	130	18	B	130	28	B	130	38	B	130	48	B	130	58	B	130
9	B	130	19	B	130	29	B	130	39	B	130	49	B	130	59	B	130
10	B	130	20	B	130	30	B	130	40	B	130	50	B	130	60	B	130

Sum tellere = nevner

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet for kr 20.000,- i hver leilighet/seksjon.
Panteretten har prioritet etter den første tinglyste erververn,
andre etter 90 % av verditaxs avholdt av godkjent takstmann.
Panteretten skal nå ha senere vare uten opptrinnsrett.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11 91

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f).
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

7. Underskrifter

Sted: dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

F.nr 93086 9147
AS OBOS- FORRETNINGSBYGG
Martin Mæland/s
Adm. direktør
iht fullmakt 1/31

Jeg bekrefter med dette at overnevnte kopi er i overensstemmelse med undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, dato
Jan-Erik Nielsen/s
ADVOKAT
M.N.A.

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse ikke vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse ved

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Returneres til:

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	~~179~~ 180	~~017~~ 533	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	~~OBOS~~	
930869147	AS OBOS FORRETNINGSBYGG	

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	B	130	11			21			31			41			51		
2	B	130	12			22			32			42			52		
3	G	496	13			23			33			43			53		
4	G	496	14			24			34			44			54		
5	G	372	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 9424 = nevner: 9424

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet for kr 20.000,- i hver leilighet/seksjon.
Panterretten har prioritet etter den førstetinglyste erververn,
sikrer ~~etter~~ 90 % av verdiøkning utvekst av godkjent takstmann.
Panterretten skal nå og senest være ~~ut~~ opphørt.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameiseksjon bolig, SN = sameiseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som innlas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Fortag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av samlebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller by fornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

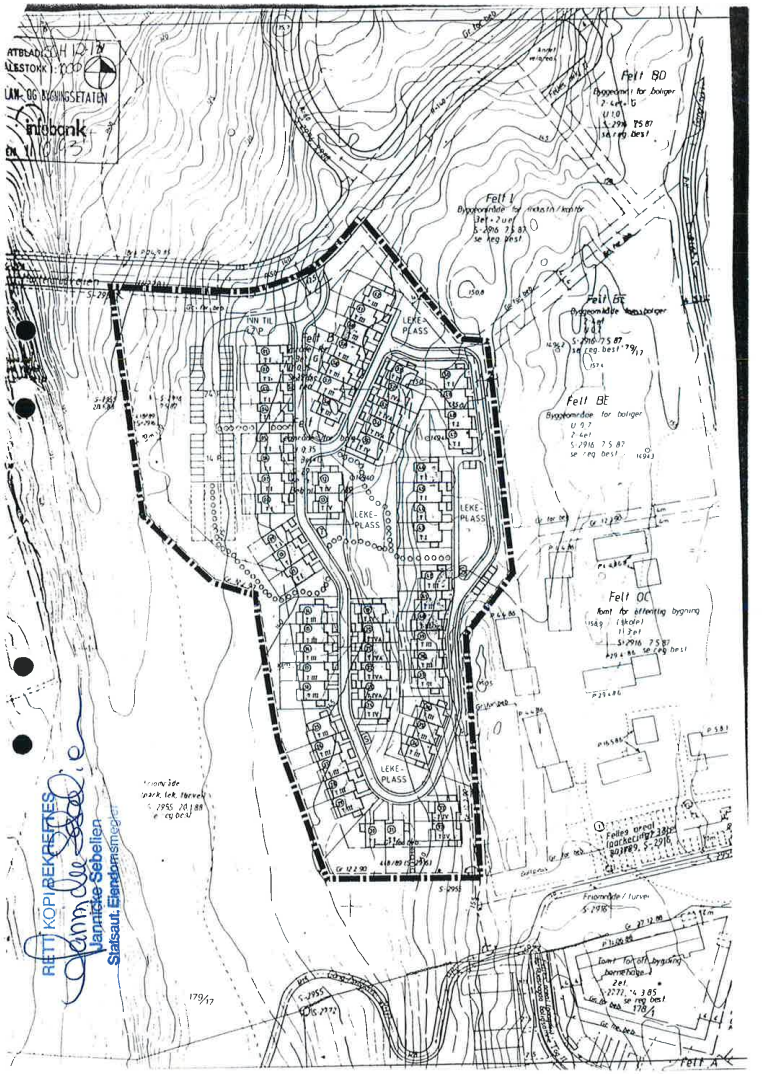
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	F.NR. 93086 9147 AS OBOS FORRETNINGSBYGG Martin Mæland /s/ Adm. direktør Ihht fullmakt 1231

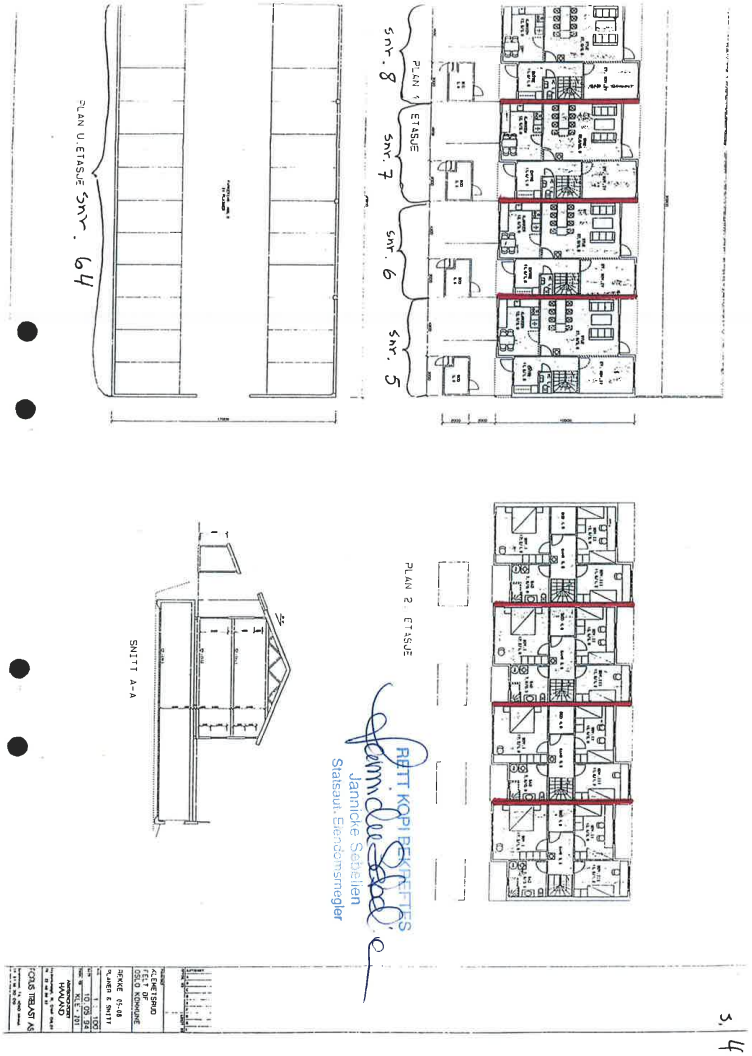
Jeg bekrefter med dette at overnevnte har underskrevet dokumentet og er over 18 år, i dag den
Jan-Erik Nielsen /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse må vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



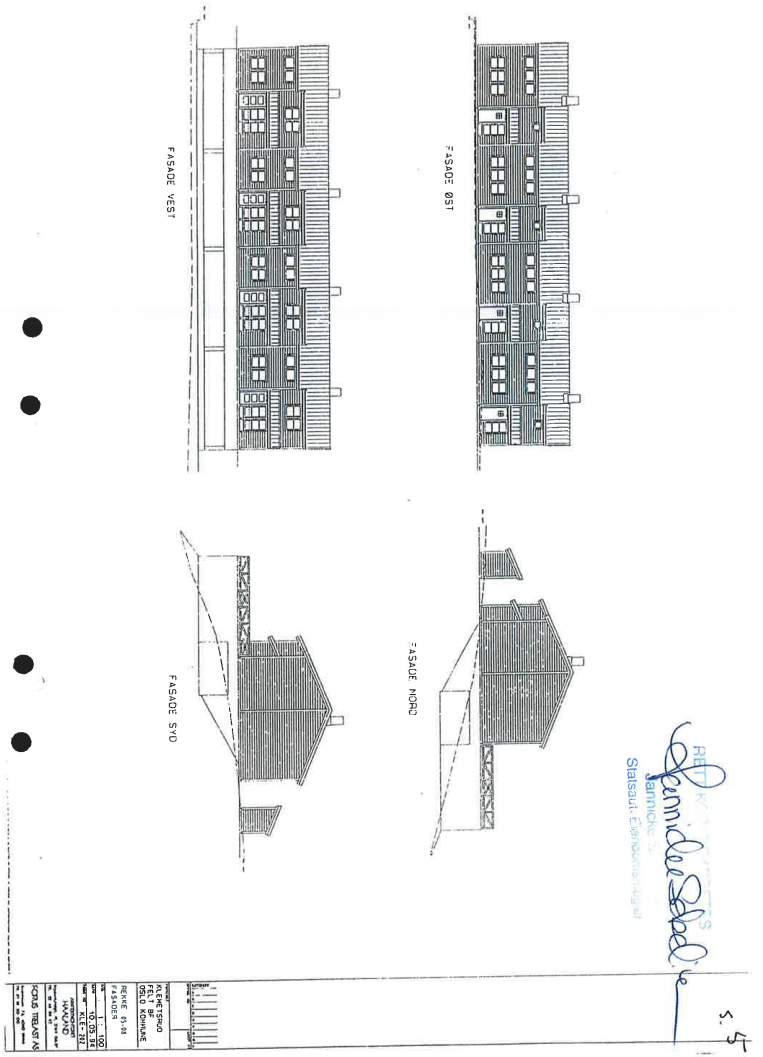

PLAN U ETASJE
Snr. 63
PLAN 1 ETASJE
Snr. 4
Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
PLAN 2 ETASJE
SNITT A-A
REETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler
s. 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

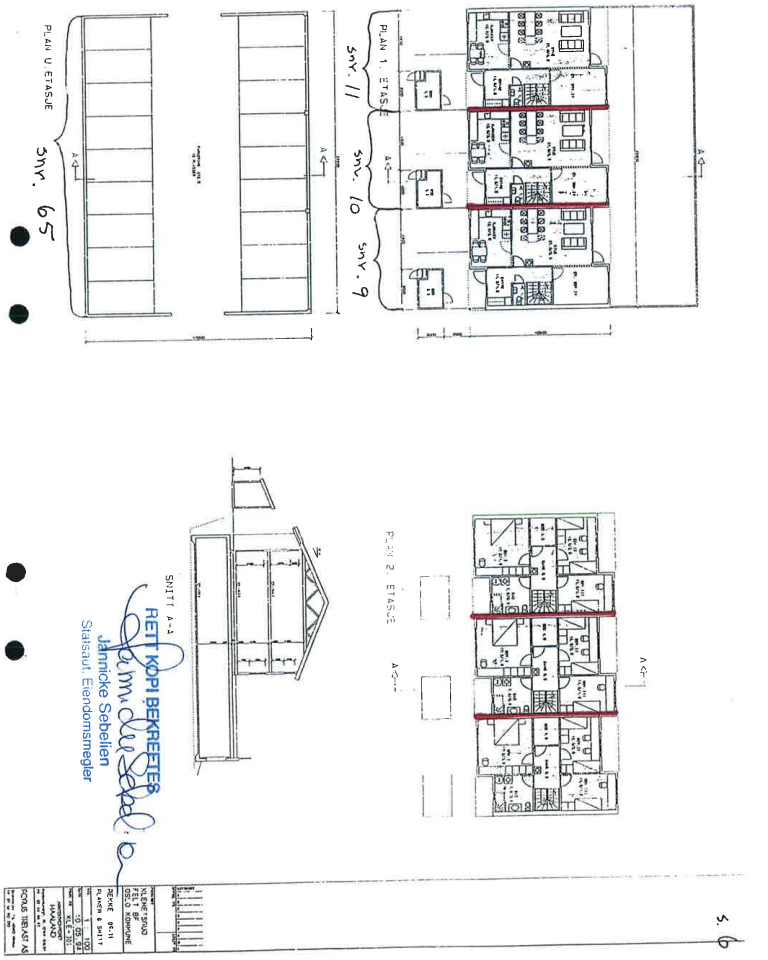


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

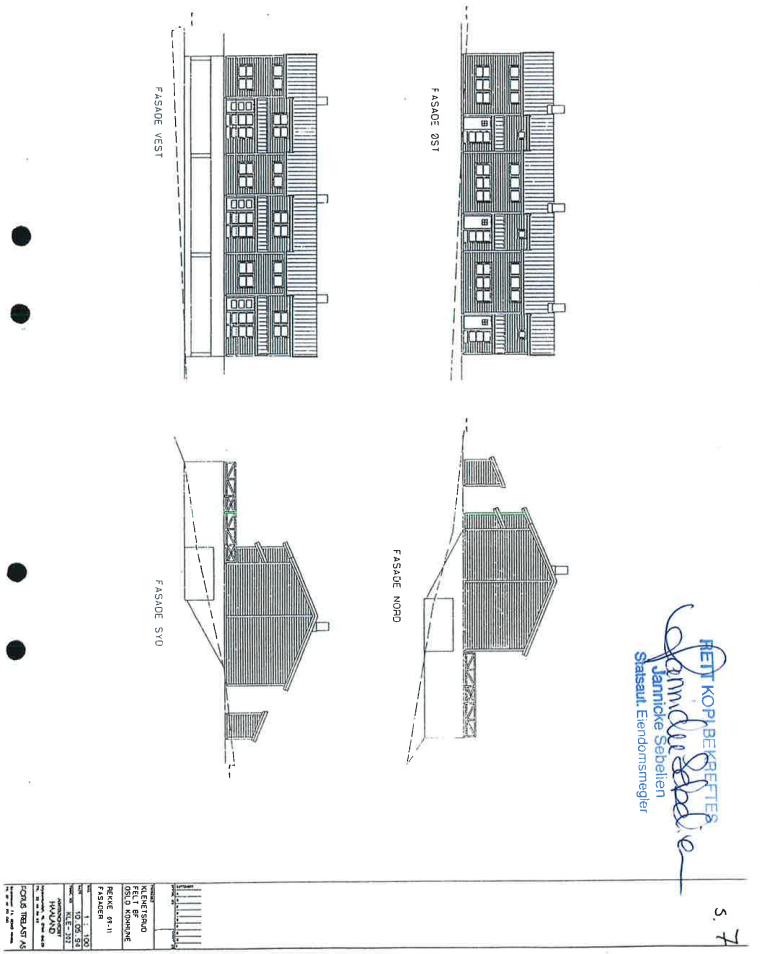


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

RETT KOPI ATTESTERES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

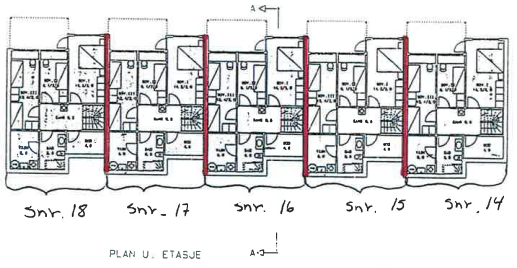
5.8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

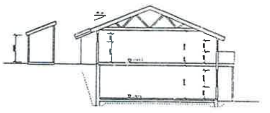
Side 18 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

s. 10

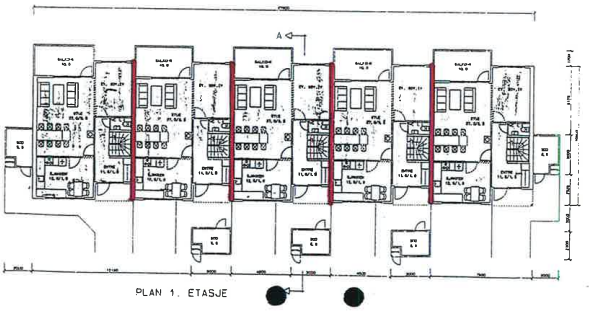
RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler



PLAN U. ETASJE



SNITT A-A



PLAN 1. ETASJE

KLEMETSRUD
FELT BF
OSLO KOMMUNE

REKKE 14-18
PLANER & SNITT

1 : 100
10.05.94
KLE- 501

ARKITEKTGRUPPE
HAALAND

FORUS TRELAST AS

Side 17 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

s. 9

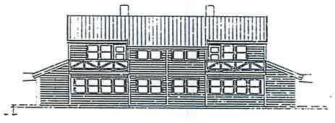
RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD

KLEMETSRUD
FELT BF
OSLO KOMMUNE

REKKE 12-13
FASADER

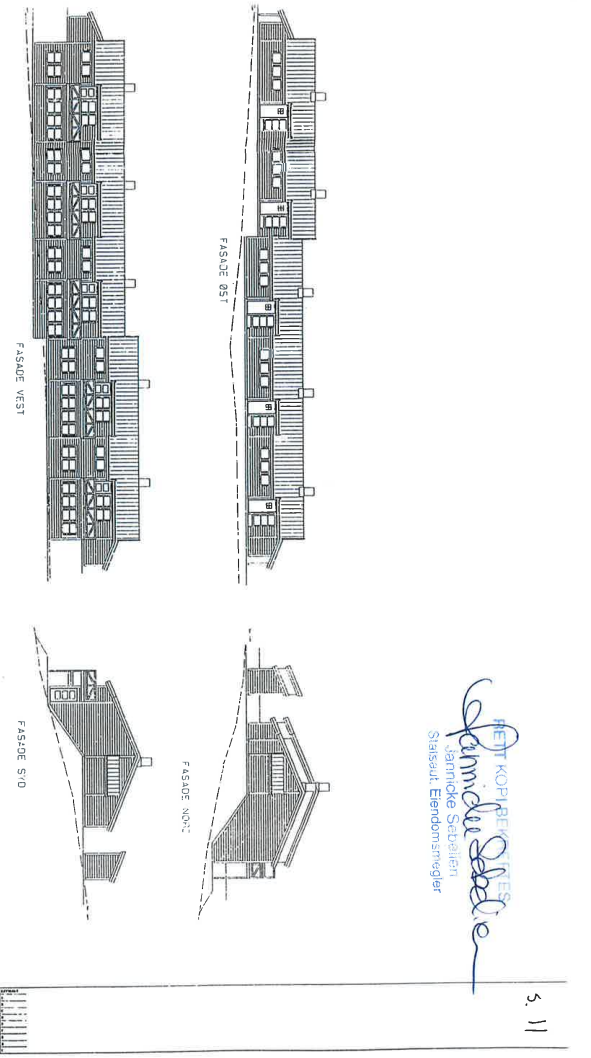
1 : 100
10.05.94
KLE- 401

ARKITEKTGRUPPE
HAALAND

FORUS TRELAST AS

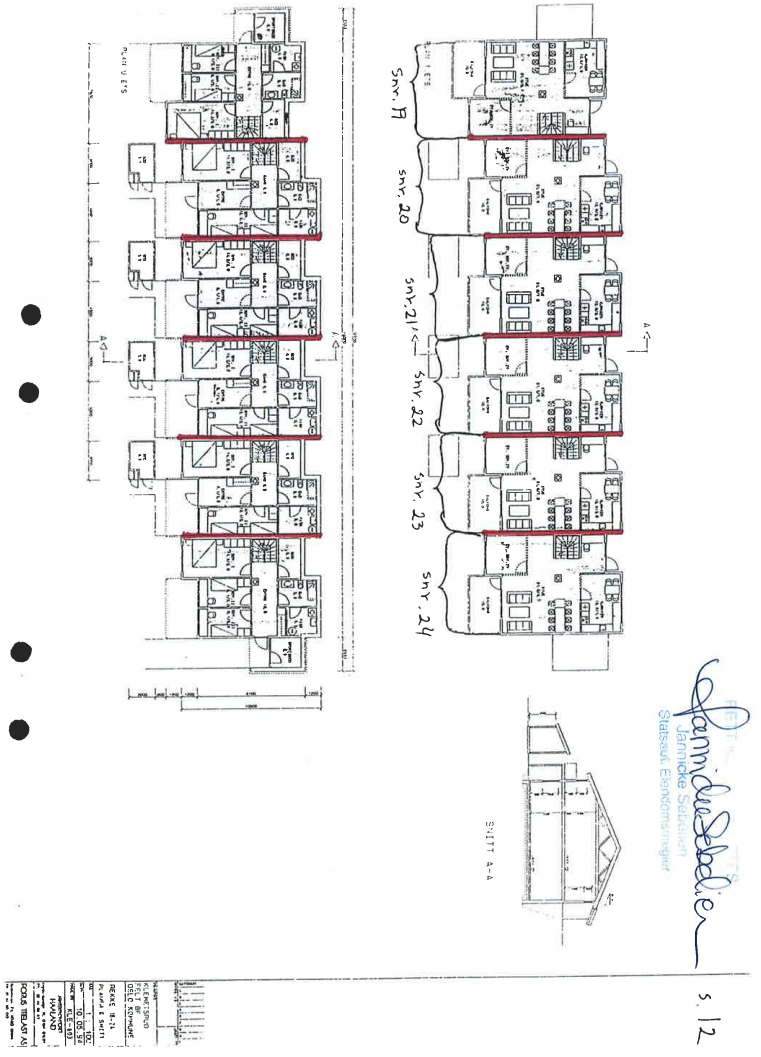
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebellen
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

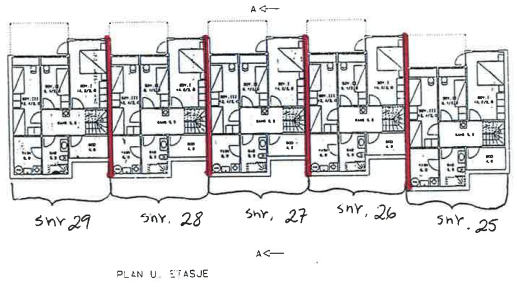


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

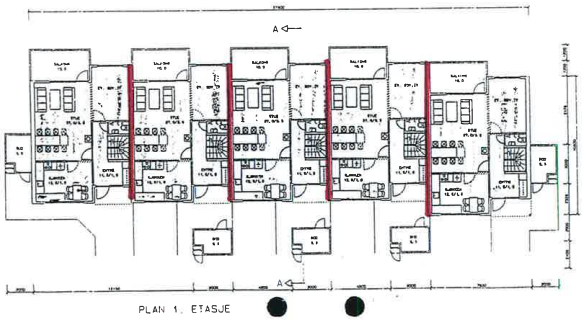
Side 24 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

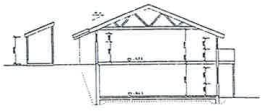
s. 14



PLAN U. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A

KLEMETSRUD
FELT 8F
OSLO KOMMUNE

REKKE 25-29
PLANER & SNITT

1 : 100
10.05.94
KLE - 101

HAALAND

FORUS TRELAST AS

Side 23 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

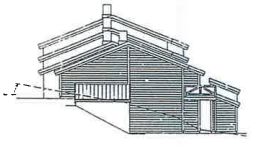
s. 13



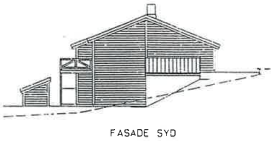
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SYD

KLEMETSRUD
FELT 8F
OSLO KOMMUNE

REKKE 18-24
FASADER

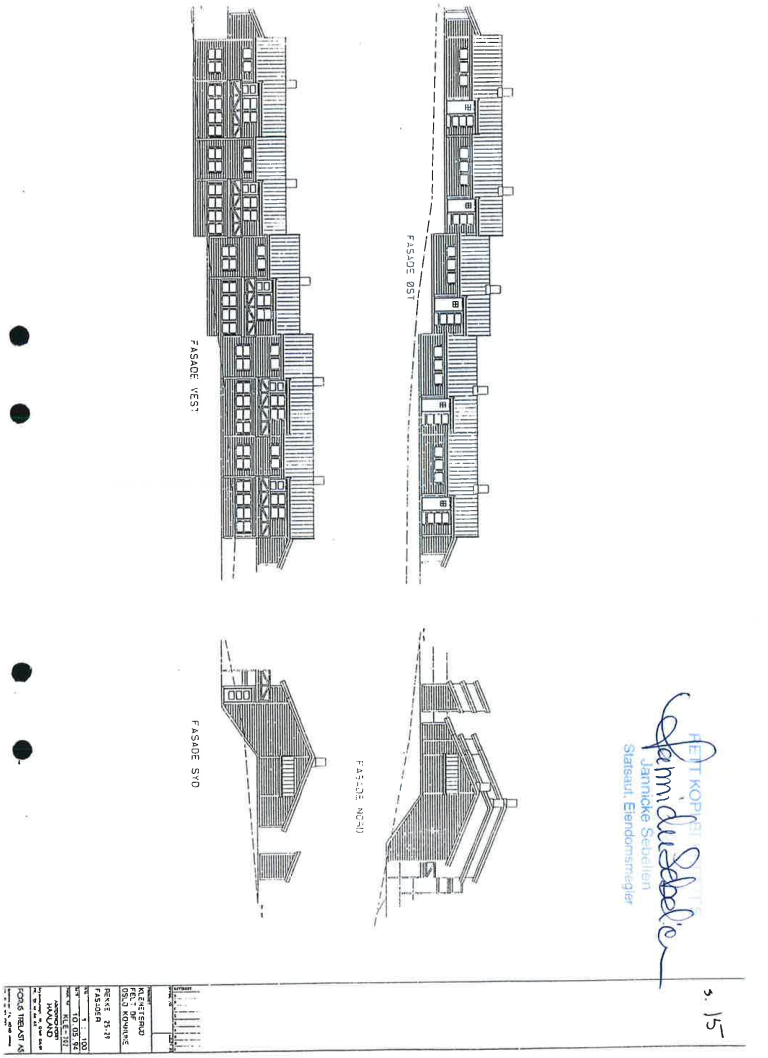
1 : 100
10.05.94
KLE - 102

HAALAND

FORUS TREILAST AS

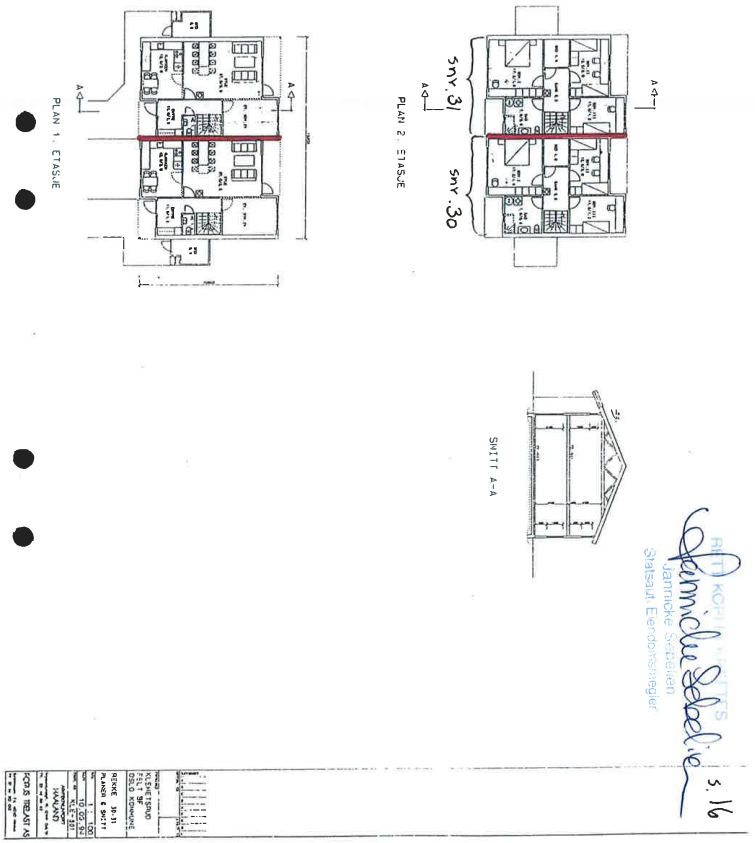
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



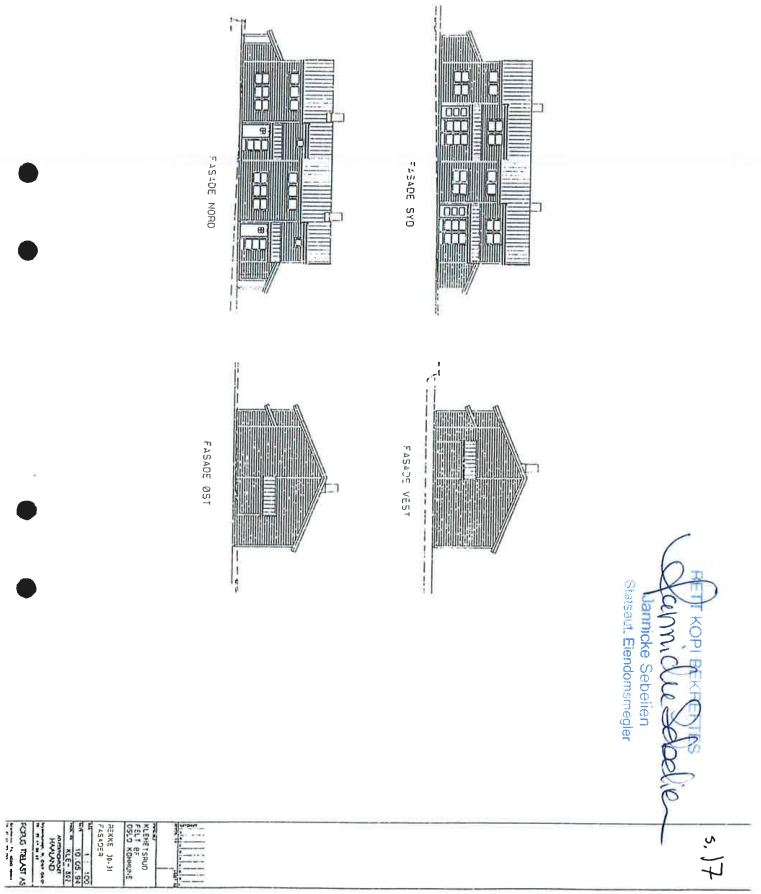
RETT KOPI
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Side 27 av 50



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Side 28 av 50

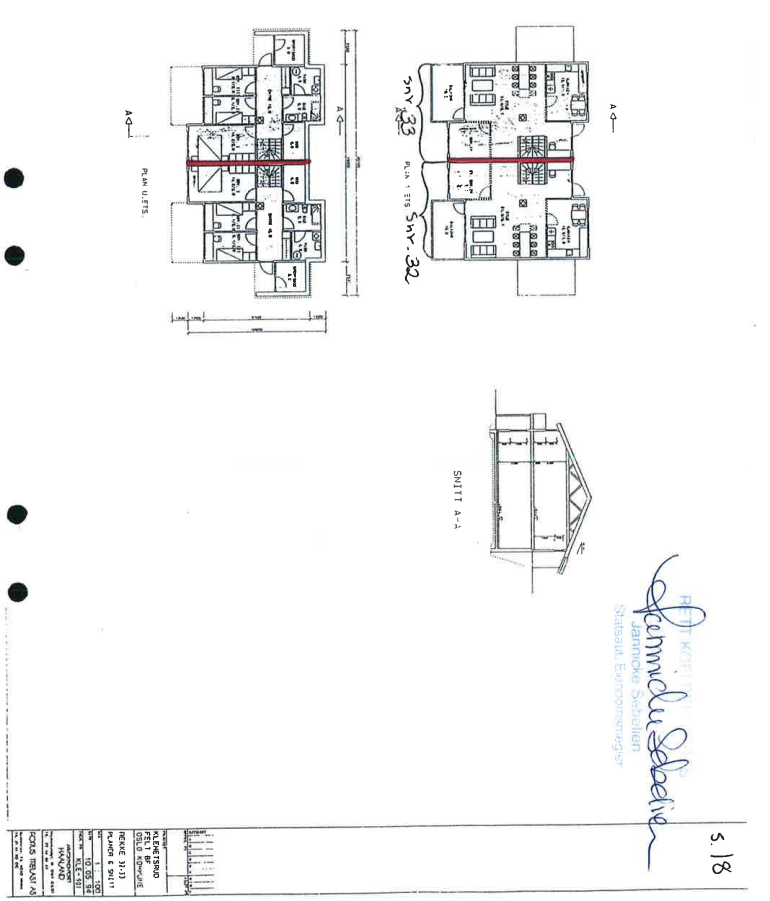
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



RETT KOPI AV KARTVERKET
Jannicke Sebelien
Statsautr. Eiendomsmegler

s. 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

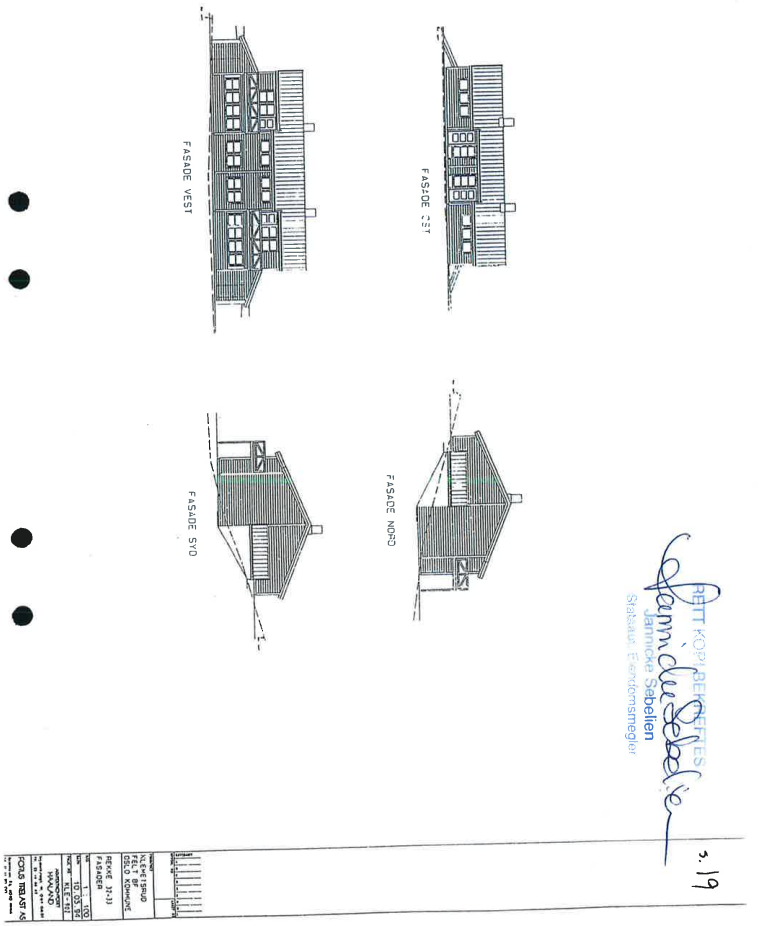


RETT KOPI AV KARTVERKET
Jannicke Sebelien
Statsautr. Eiendomsmegler

s. 18

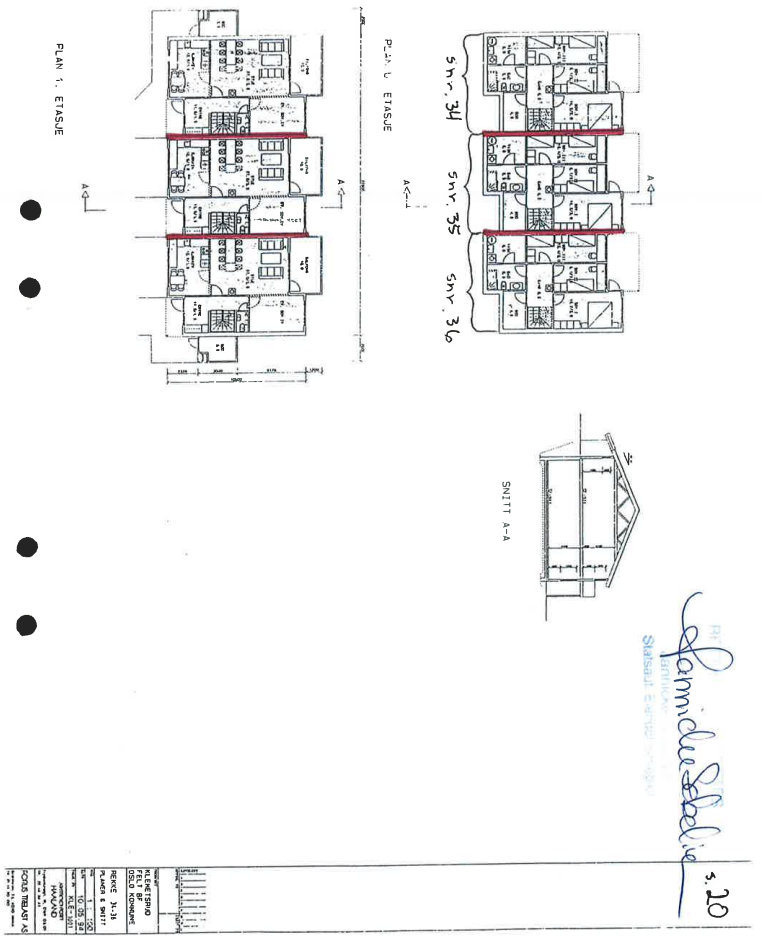
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



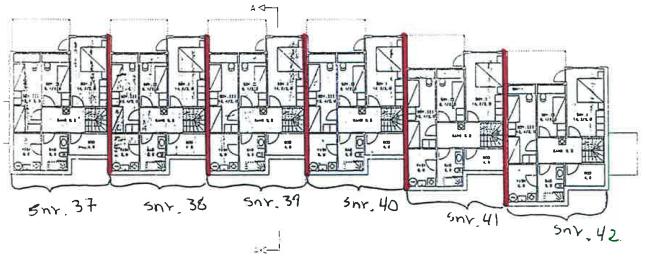
RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sabelien
Skjøtsvr. Eiendomsmegler
3.19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

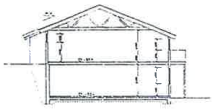
Side 36 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket



PLAN U. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A

RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

s.22

KLEMETSRUD
FELT BF
OSLO KOMMUNE
REKKE 37-42
PLANER & SNITT
1 100
10.05.94
KLE-1001
ARKITEKTKONTOR
HAALAND
FORUS TRELAST AS

Side 35 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

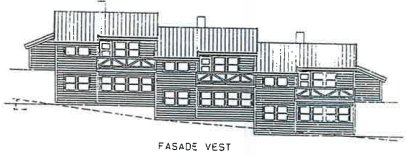
s.21



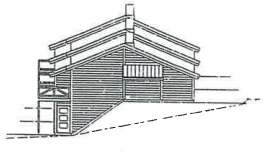
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

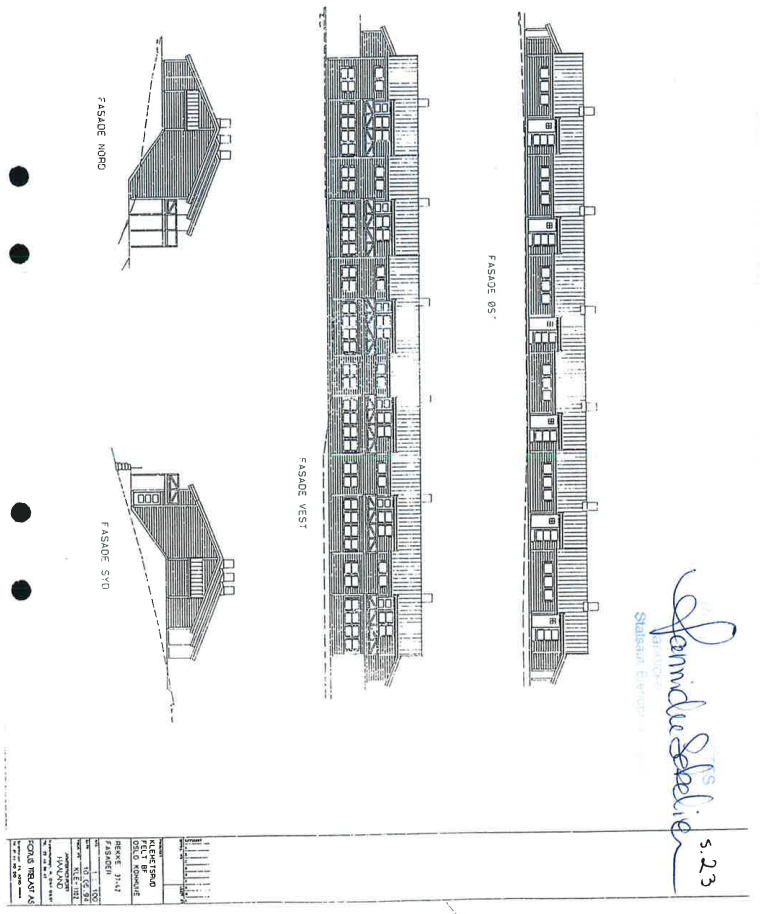


FASADE SYD

KLEMETSRUD
FELT BF
OSLO KOMMUNE
REKKE 36-26
FASADER
1 100
10.05.94
KLE-1002
ARKITEKTKONTOR
HAALAND
FORUS TRELAST AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



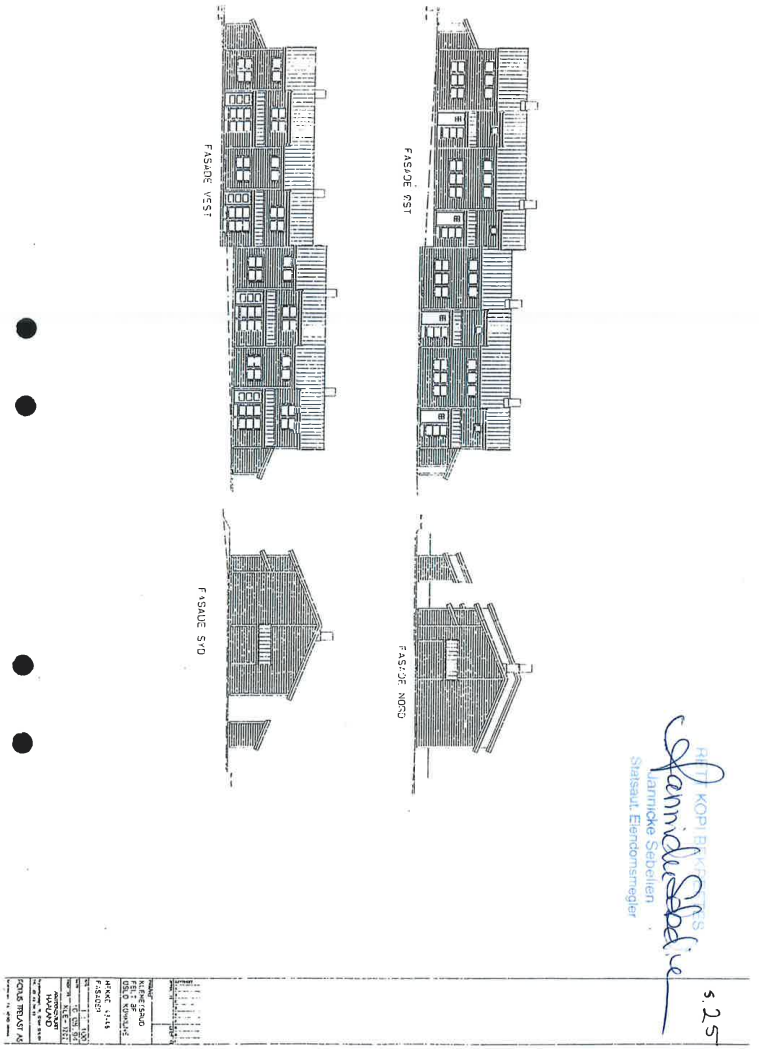
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



Statsaut. Eiendomsmegler

5.24

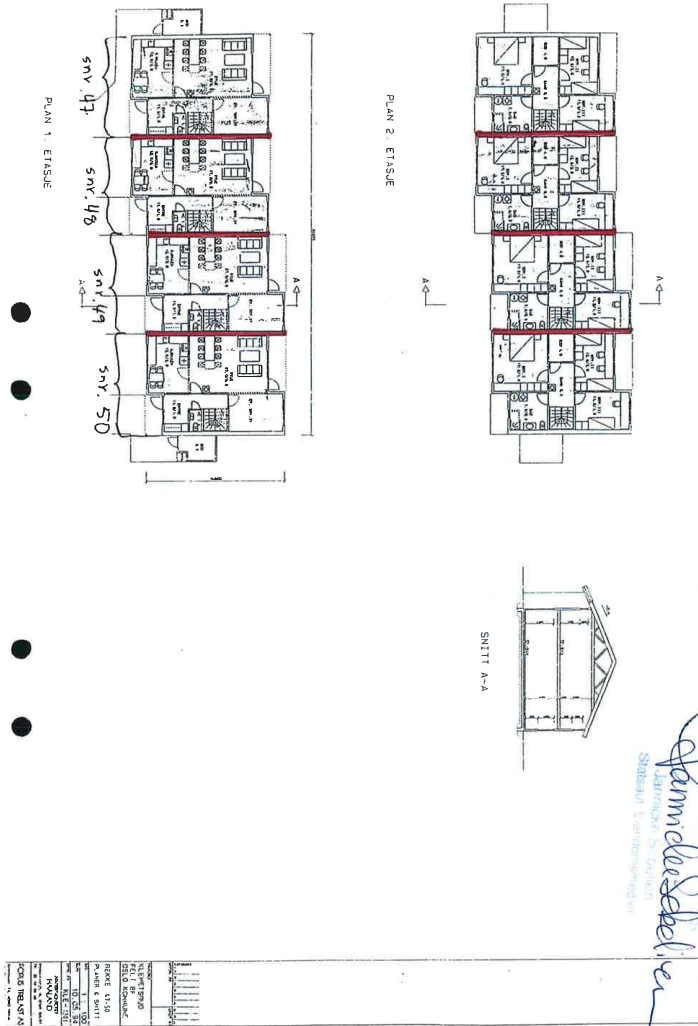
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



s. 25

Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

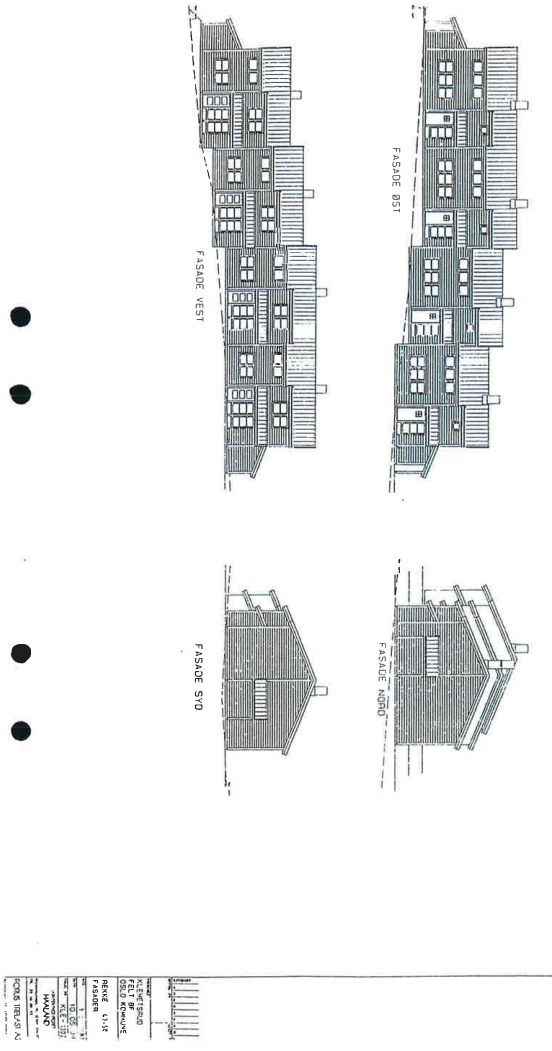


s. 26

Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

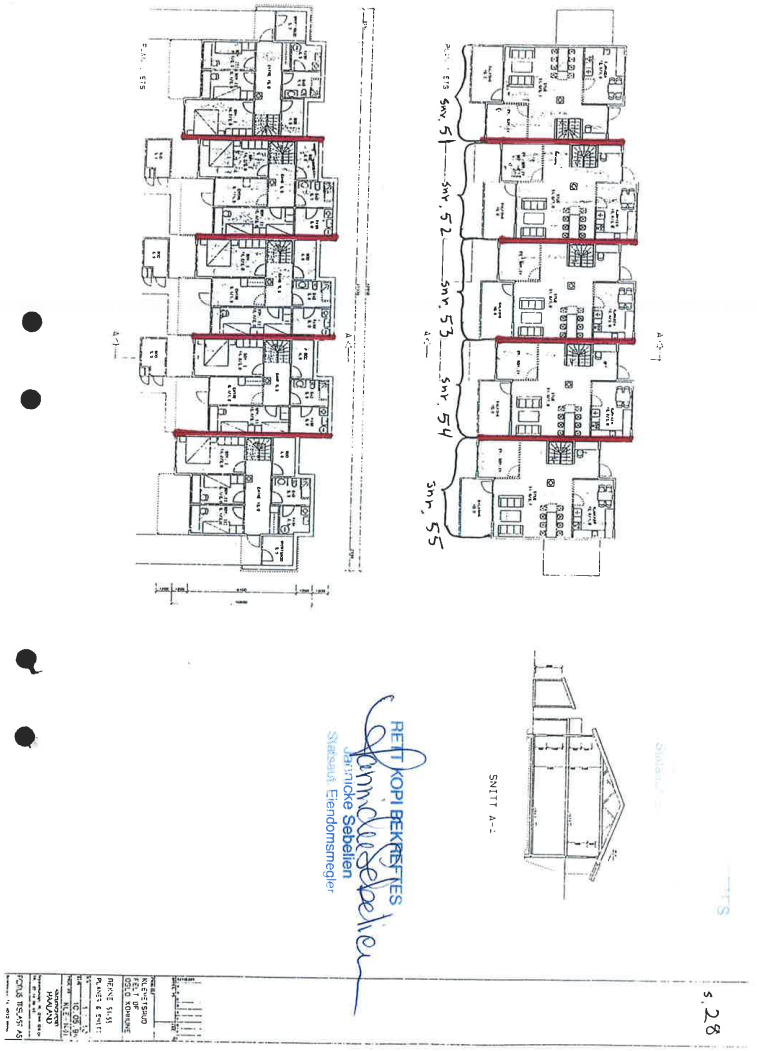
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15



Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler

5.27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

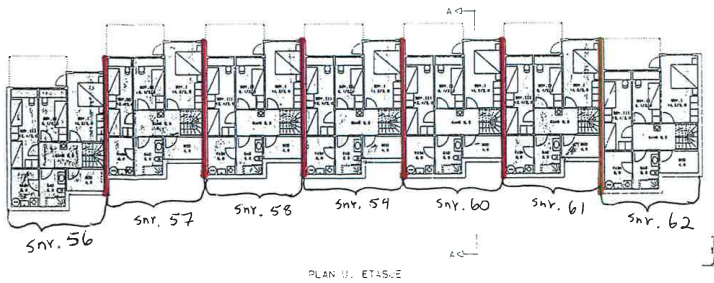


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Side 48 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

s. 30

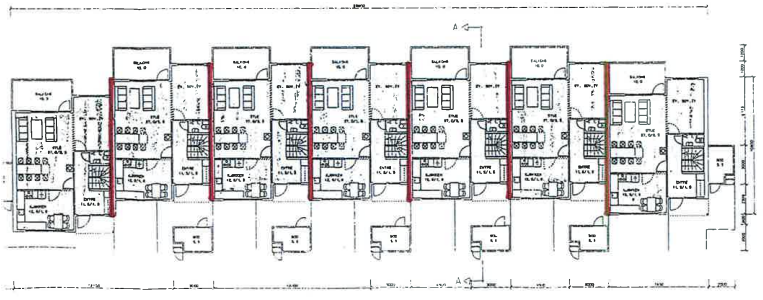
RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler



PLAN U. ETASJE



SNITT A-A



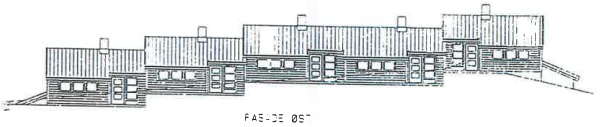
PLAN 1. ETASJE

KLEMETSRUD
FELT 8F
OSLO KOMMUNE
REKKE 54-62
PLANER 1 SNITT
1:100
10.05.94
KLE-1501
HAALAND
FORUS TRELAST AS

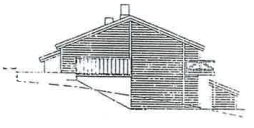
Side 47 av 50
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15
Kartverket

s. 29

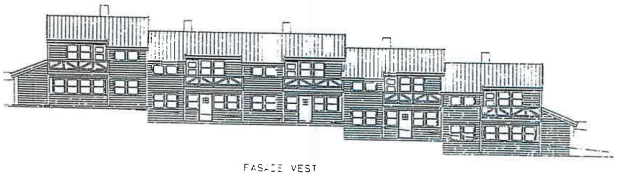
RETT KOPI BEKREFTES
Jannicke Sebelien
Statsaut. Eiendomsmegler



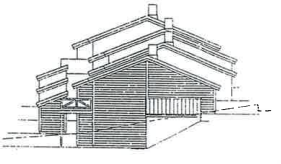
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

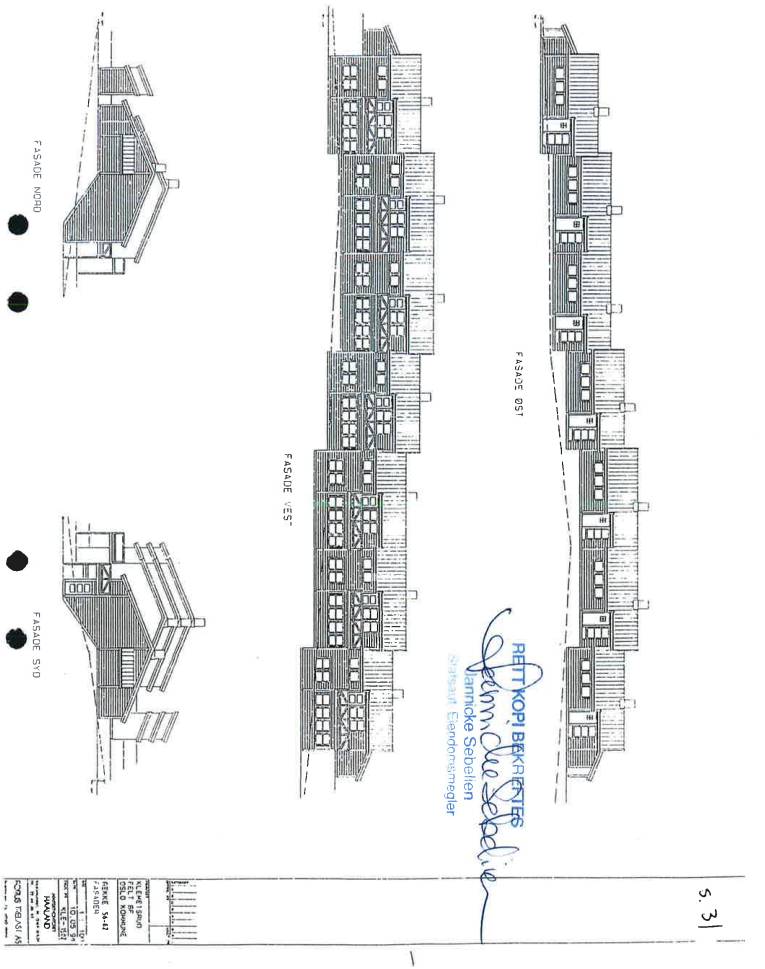


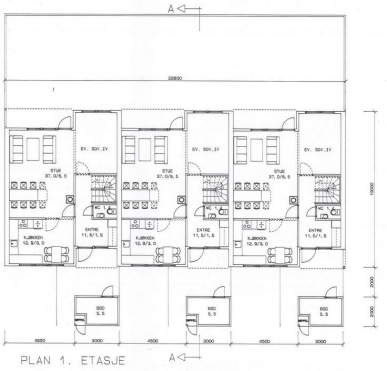
FASADE SYD

KLEMETSRUD
FELT 8F
OSLO KOMMUNE
REKKE 51-55
FASADER
1:100
10.05.94
KLE-1502
HAALAND
FORUS TRELAST AS

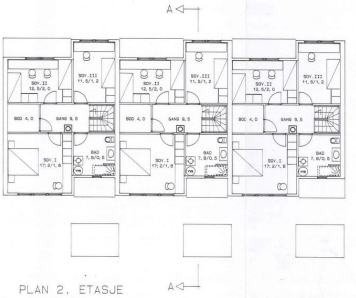
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/33509/105
Uthentet 2025-04-24 09:15

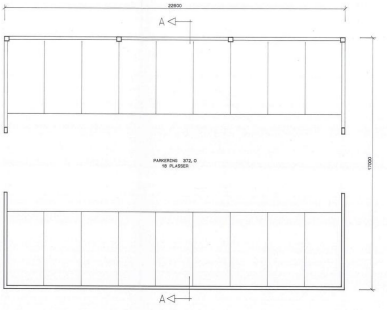




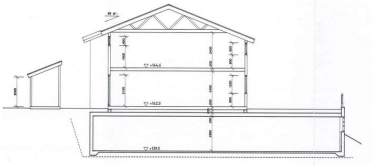
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN U.ETASJE



SNITT A-A

MOTTATT
10.05.94
TEKN.-ØS BYGNINGSETATEN

MOTTATT
20 SEP. 1994
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

PROSJEKT	KLEMETSRUD FELT BF OSLO KOMMUNE
	REKKE 09-11
	PLANER & SNITT
MÅL	1 : 100
DATO	10.05.94
TEGN. NR	KLE-301^

3

ARKITEKTKONTOR HAALAND
Frydenlundgt. 10, 0369 OSLO
TLF. 22 46 86 40

FORUS TRELAST AS
Grorudveien 74, 4060 tanna
TLF. 67 89 20 00

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Forus Trelast AS
Konkursbo V. Per Sekse
Vågsgt.33
4300 Sandnes

Aarstad,Geir M
Haugabergstien 8.

4033 FORUS

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940026991	95/51660
Deres ref.	Vår saksbeh. Anders Sundt	Dato 17. august 1995

Arbeidssted : 180/0523 Klemetsrud felt BF rekke 1-4.m Fl.
Byggherre : Forus Trelast AS, postboks 95, 4030 HINNA
Arbeidets art: NYBYGG, BOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.
på følgende hus. 1-4. Husgr.5-8 (hus 5) Husgr. 9-11 (hus10)12-13.(hus 12)
husgr. 25-29 (hus 28)

1. Dør til terrassen må holdes avlåst inntil rekkverket er montert - gjelder husgr. 1-4 og 5-8.
2. Forskriftsmessige husnummerskilt oppsettes på husene og henvisningsskilt ved innkjøringen til feltet.
3. Det forutsettes at parkeringen kan foretaes i parkeringskjelleren.
4. Støvplage fra adkomstveien må dempes, f.eks. salting eller mer støvfrie masser.
5. Det må omgående oppsettes beskyttelse mot alle stup og fjell-skjæringer,samt at lekeplassene inngjerdes.
6. Utomhusanlegget taes som egen besiktigelse når anlegget er ferdig.
7. Det foregår omfattende byggeaktivitet på feltet, entreprenør ved ansvarshavende har et særlig ansvar for at de sikkerhetsmessige tiltak blir ivaretatt.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 00.00.00.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

(mangler):

8. Ferdigbesiktigelse avholdes senere.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Forus Trelast AS
Konkursbo V.Adv.P.Sekse
Vågsgt.33
4300 Sandnes

Aarstad,Geir M
Haugabergstien 8.

4033 FORUS

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940026991	95/55828
Deres ref.	Vår saksbeh. Anders Sundt	Dato 6. september 1995

Arbeidssted : 180/0523 Klemetsrud felt BF rekke 1-4
Byggherre : Forus Trelast AS, postboks 95, 4030 HINNA
Arbeidets art: NYBYGG, BOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse
på hele rekken 9-11.

1. Betingelsene er anført i brev dat. 18.08.95 som er oversendt tidligere.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 00.00.00.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

(mangler): Ferdigbesiktigelse avholdes senere

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. **Melding etter §§85,86, 84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

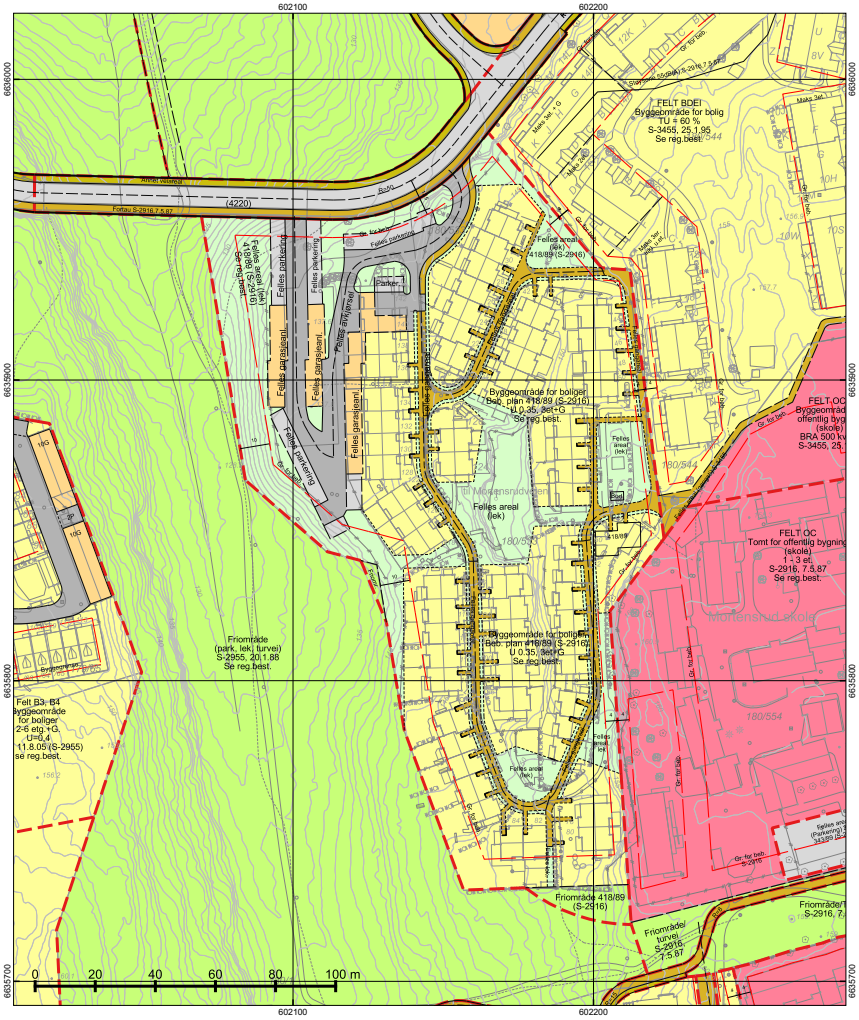
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

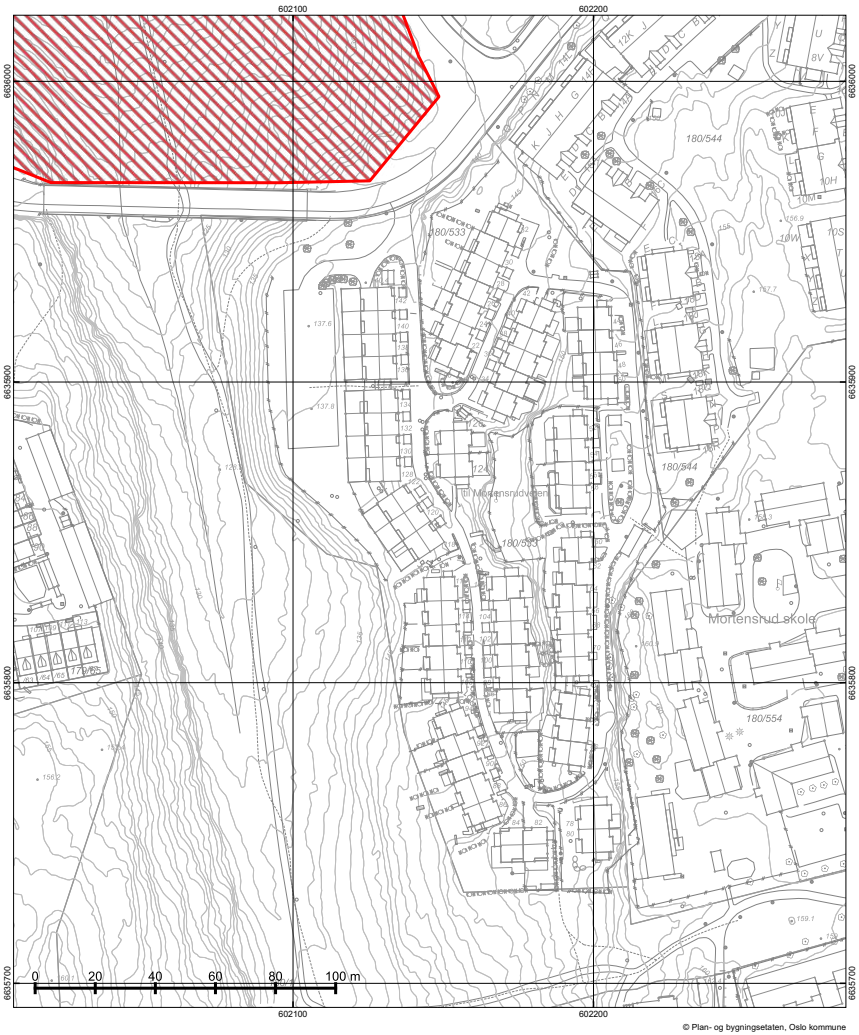
- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten ettertrykk tillatt ved kildeangivelse


602100
602200
6636000
6635900
6635800
6635700
FELT BDE1
Byggeområde for bolig
TU = 60 %
S-3455, 25.1.95
Se reg.best.
Felles areal (lek)
418/89 (S-2916)
Byggeområde for boliger
Reg. plan 418/89 (S-2916)
U 0.35, 3et+G
Se reg.best.
Felles areal (lek)
Byggeområde for boliger
Reg. plan 418/89 (S-2916)
U 0.35, 3et+G
Se reg.best.
FELT OC
Byggeområde
offentlig bygg
(skole)
BRA 500 kv
S-3455, 25.
FELT OC
Tomt for offentlig bygning
(skole)
1 - 3 et.
S-2916, 7.5.87
Se reg.best.
Mortensrud skole
Friområde
(park, lek, turvei)
S-2955, 20.1.88
Se reg.best.
Felt B3- B4
byggeområde
for boliger
2-6 etg.+G
U=0,4
11.8.05 (S-2955)
se reg.best.
Friområde 418/89
(S-2916)
Friområde
turvei
S-2916,
7.5.87
Friområde
S-2916, 7.
Felles parkering
Felles garasjeanl.
Felles garasjeanl.
Felles garasjeanl.
Felles parkering
Felles parkering
Felles areal (lek)
418/89 (S-2916)
Felles areal (lek)
Felles areal (lek)
Felles areal (lek



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

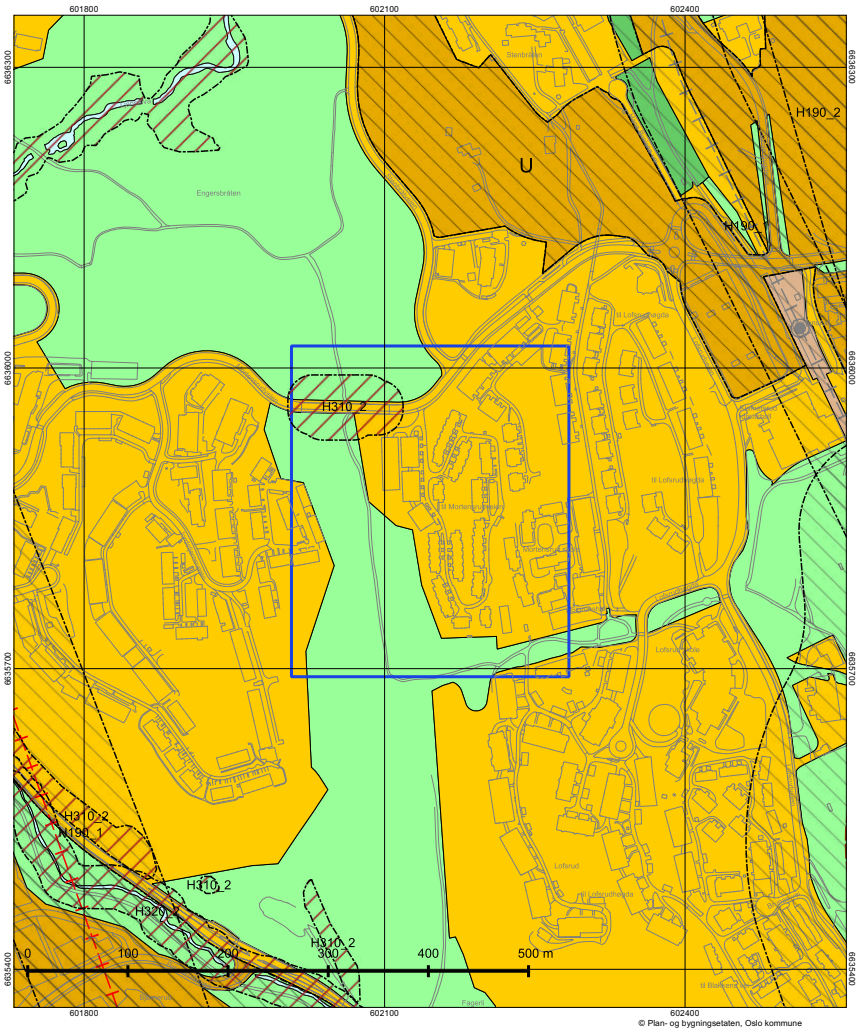
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141581/ 86510286
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: MORTENSRUDVEIEN+122
Kommentar:
Gnr/Bnr: 180/533

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: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141581/86510286
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2916

Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for 179/17 Klemetsrud, Søndre Nordstrand som reguleres til byggeområde for boliger, tomter for offentlig bygning, byggeområde fro industri/kontor, trafikkområde (veier) friområde m.m.

Vedtaksdato: 07.05.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704731
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: 41889, 34389

Dokumentet består av 3 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 179 BNR 17 - KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlig bygning (skole, barnehage, kirke, idrettshall)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei/fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei)
- felles avkjørsler.

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Felt BF. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i inntil 3 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,35.

Felt BC. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,5. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BD. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=1,0.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BE. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,7.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1000 m2 forretning, kontor, offentlig formål.

b) Kjeller og loft kan innpasses innenfor rammen i byggeforskriftene.
c) Innenfor området skal det innpasses sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballplasser.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor (felt I).
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse inntil 9000 m2 til industri/kontor. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etg. + 2 underetasjer. Maksimal gesimshøyde cote + 163. Utnyttelsesgrad U=1,3.

§ 5. Tomt for offentlig bygning.
a) Innenfor felt OB kan det oppføres barnehage i inntil 500 m2 og maks. 2 etg.
b) Innenfor felt OC kan det oppføres skole med fritidshjem i inntil 6000 m2 i maks. 2 etg.
c) Innenfor felt OD kan det bygges inntil 1600 m2 kirke.

§ 6. Trafikkområde.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring (offentlig service og vedlikehold).

§ 7. Felles avkjørsel.
Felles avkjørsel I er felles for tomt for offentlig bygning (skole og barnehage) felt OB+OC og byggeområde for boliger felt BC.
Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for industri/kontor felt I og byggeområde for bolig felt BD.

§ 8. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden.
b) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
c) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

Støy.
a) Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Alle støybeskyttelsestiltak bør være fullført før brukstillatelse gis og senest ved ferdigattest.

b) Støy fra tekniske installasjoner i ervervsvirksomhet må ikke overstige 35 DB(A) utenfor boligfasader, barnehager, skole o.l. og 45 dB(A) utenfor kontorvinduer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
MORTENSRUDVEIEN 122

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510286
8465466

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 533

Vi viser til bestilling av 20250423 for MORTENSRUDVEIEN 122.

GNR. 180 BNR. 533

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1995.

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

23559 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

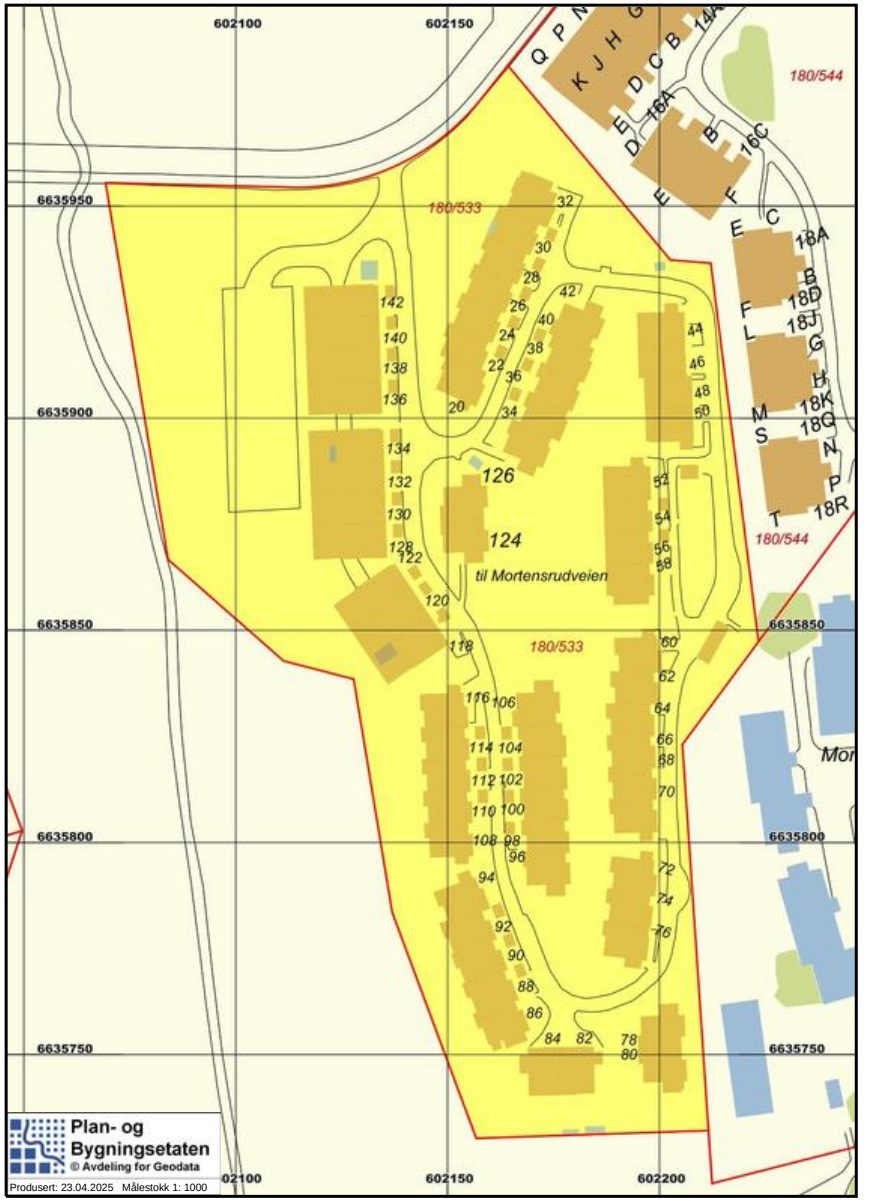
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

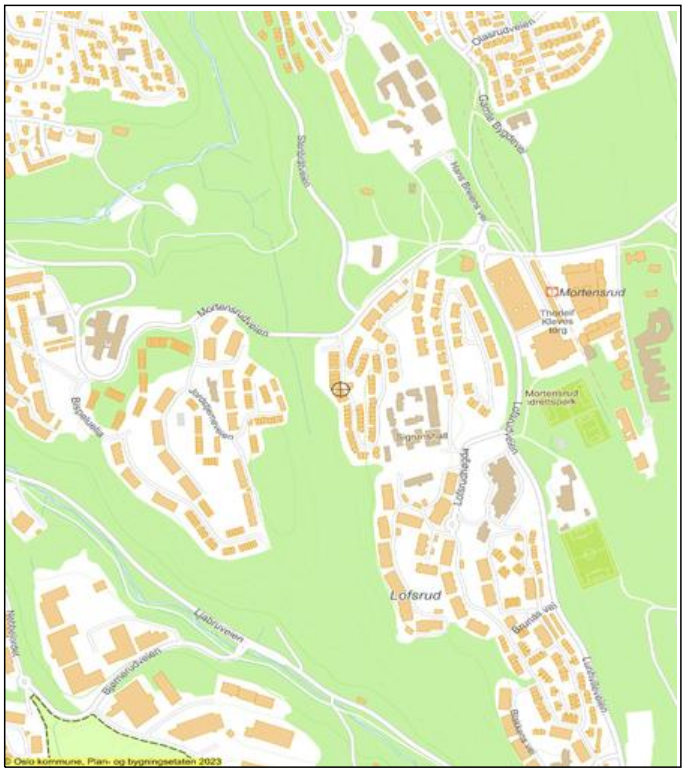
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

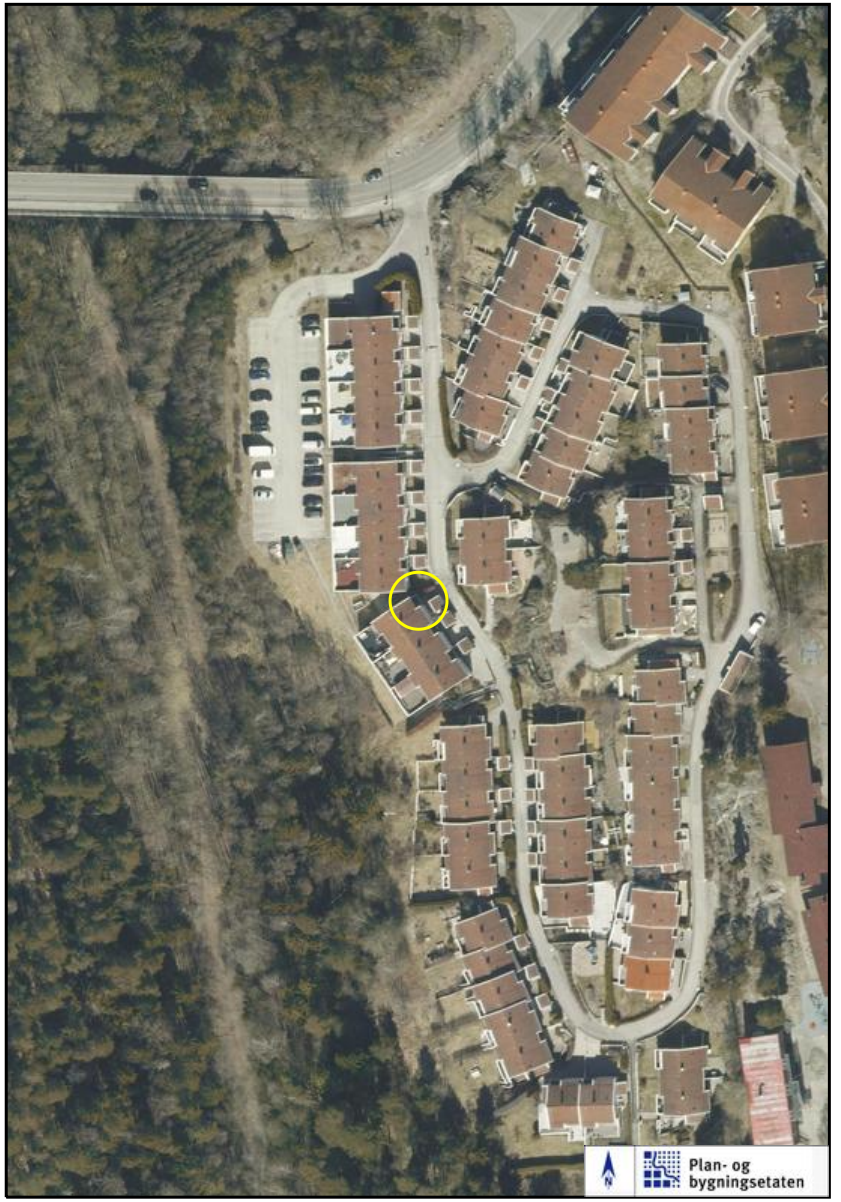
Adr.: Mortensrudveien 122 **Bydel :** SØ. NORDSTRAND

Gnr bnr : 180 / 533 **Skolekrets (2020/2021):** Mortensrud



Dato: 23.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Mortensrudveien 122

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.04.2025

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 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

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

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

41889

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av gnr 179 bnr 17 - Rudslia, Klemetsrud.

Vedtaksdato: 17.10.1989
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198850126
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2916

Dokumentet består av 3 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

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av gnr 179, bnr 17- Rudslia, Klemetsrud.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 179 BNR 17 - KLEMETSRUD, MIDTOMRÅDET.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri/kontor
- tomter for offentlige bygninger (skole, barnehage, kirke, idrettshall)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei/fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei)
- felles avkjørsler

§ 3. Byggeområde for boliger
a) Felt BF (Rudslia borettslag.)
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i inntil 3 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,35.
Felt BC
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,5. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.
Felt BD
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=1,0.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500m2 forretning, kontor og offentlig formål.
b) Kjeller og loft kan innpasses innenfor rammen i byggeforskriftene.
c) Innenfor området skal det innpasses sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballplasser.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor (felt I)
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse inntil 9000 m2 til industri/kontor. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etg. + 2 underetasjer.
Maksimal gesimshøyde cote + 163,0. Utnyttelsesgrad U=1,3.

§ 5. Tomt for offentlig bygning
a) Innenfor felt OB kan det oppføres barnehage i inntil 500 m2 og maks 2 etg.
b) Innenfor felt OC kan det oppføres skole med fritidshjem i inntil 6000 m2 i maks 2 etg.
c) Innenfor felt OD kan det bygges inntil 1600 m2 kirke.

§ 6. Trafikkområde
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring (offentlig service og vedlikehold).

§ 7. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel I er felles for tomt for offentlig bygning (skole og barnehage) felt OB + OC og byggeområde for boliger
Felt BC.
Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for industri/kontor felt I og byggeområde for bolig felt BD.

§ 8. Fellesbestemmelser
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon også i anleggstiden.
b) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
c) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

§ 9. Støy

Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrenser i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
Støy fra tekniske installasjoner i ervervsvirksomhet må ikke overstige 35 dB(A) utenfor boligfasader, barnehager, skole o.l. og 45 dB(A) utenfor kontorvinduer.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0293/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mortensrudveien 122 1283 OSLO

Betegnelse: Gnr 180, bnr 533, snr 9 (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