NORDVIK

Åslandhellinga 223

2 soverom | 90 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åslandhellinga 223

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.09.2026









Nøkkelinformasjon

Pen 4-roms toppleilighet over 2 plan - Heis - Garasjeplass med lader - Solrik veranda med fin utsikt - Fyring inkludert

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 990,-**
Totalpris	**4 630 928,-**
Fellesgjeld	**26 938,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 280,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

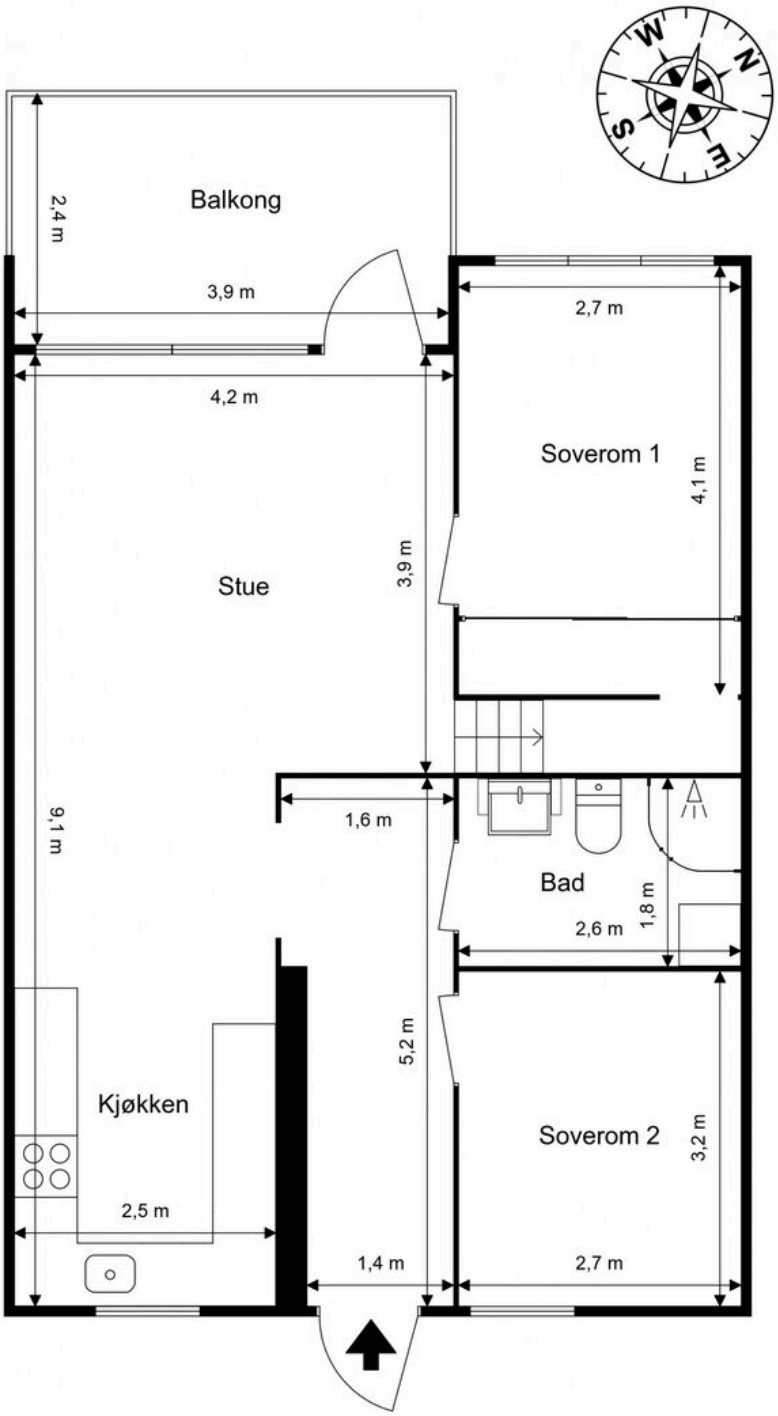
Lys og romslig 4-roms toppleilighet med flott beliggenhet på Bjørndal. Herfra er det kort vei til skoler og barnehager, offentlig kommunikasjon, samt Mortensrud Torg og Senter Syd. Bygget ble oppført i 2000 og det har heis. Leiligheten holder en god standard der man kan flytte rett inn!

Kort fortalt:
4-roms toppleilighet
Solrik veranda på ca. 9 kvm
Heis
Garasjeplass med ladeuttak for elbil i felles garasjeanlegg
Bod på 5 kvm
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
Kort vei til marka med turstier og lysløyper
Oppvarming via fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Åslandhellinga 223
3. Etasje



FIDENS

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

Plass til stor sofagruppe ved de store vindusflatene. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.





Stor og solrik balkong gir deg ekstra uterom og mulighet for hyggelige stunder med familie og venner.

Vestvendt balkong på 9 m² – perfekt for å nyte ettermiddagssolen og rolige kvelder utendørs!











Kjøkkenet har en moderne innredning med tre imiterte fronter og laminert benkeplate – perfekt for deg som ønsker et praktisk og stilrent rom.





Her finner du integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp, stekeovn og to kjøl-/fryseskap, som gjør matlagingen både enkel og effektiv.

Kjøkkenet har nedsenket oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og en kullfiltervifte over stekesonen. Alt er tilrettelagt for en smidig hverdag.













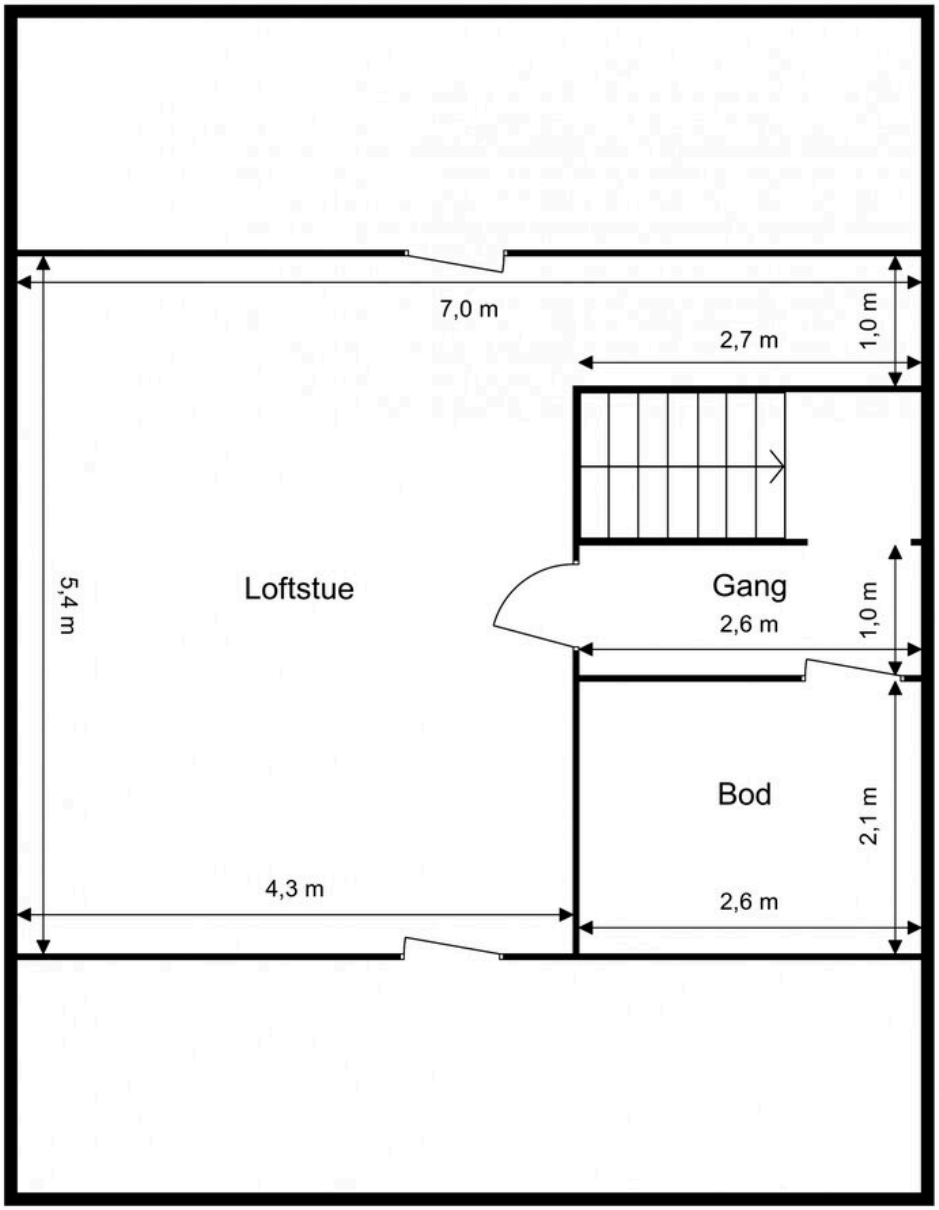








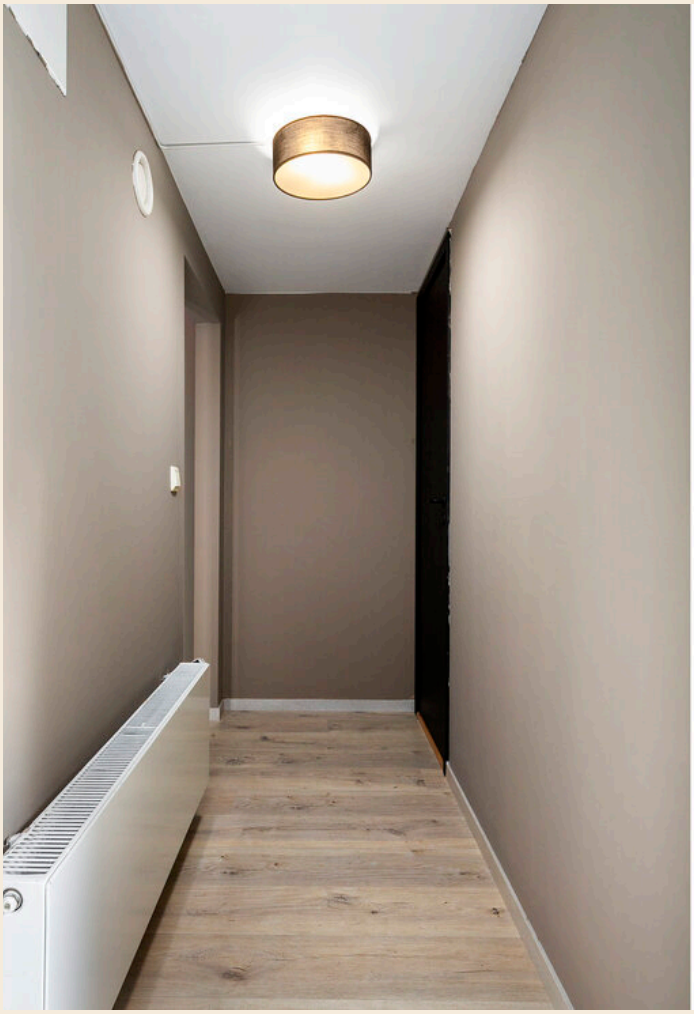
Åslandhellinga 223
Loft

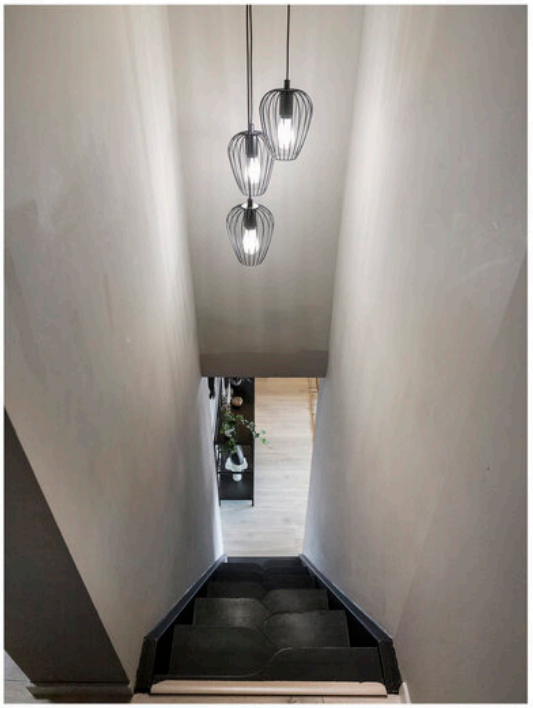




FIDENS

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







Rommet byr på god plass og fleksible møbleringsmuligheter.





Bod i 2. etasje med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet egner seg også godt som omkledningsrom.




Uber







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0527/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åslandhellinga 223, 1274 OSLO
Gnr 176, bnr 678, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Celina Sasmaz

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
26 938,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 516 938,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 900,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 630 928,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 643 928,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

4. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Gang, loftstue og bod.
Total BRA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg på ca. 12 m².

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold fra sol fra klokken 11 - 22.

Innhold
Boligen inneholder:

Kjeller: 5 m². Kjellerbod.

3. etasje: 67 m². Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
3. etasje: 9 m². Balkong.

Loftstue: 23 m². Gang, loftstue og bod.

Standard
Entré/gang:
Velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som gangen binder boligens ulike rom naturlig sammen. Den praktiske planløsningen gjør det enkelt å holde inngangspartiet ryddig og funksjonelt i hverdagen.

Stue:
Stuen er et lyst og sosialt oppholdsrom med gode vindusflater og en luftig atmosfære. Her er det naturlig plass til både en romslig sofagruppe og spisebord, slik at rommet egner seg like godt til rolige hverdagskvelder som til hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Fra stuen er det utgang til den vestvendte balkongen på ca. 9 m², som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan ettermiddags- og kveldssolen nytes med noe godt i glasset eller en middag utendørs.

Kjøkken:
Kjøkkenet har et stilrent og moderne uttrykk med treimiterte fronter og laminert benkeplate, som sammen gir rommet en lun og tidsriktig karakter. Den gode skap- og benkeplassen legger til rette for både enkel hverdagsmat og større middager.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp, stekeovn og hele to kjøl-/fryseskap. Dette gir en funksjonell kjøkkenløsning med rikelig kapasitet og gode arbeidsforhold.

Bad:
Badet har et delikat uttrykk med microsement på gulvet, flislagte vegger og downlights i himlingen. Innredningen ble oppgradert i 2022, noe som gir rommet et moderne og tiltalende preg. Her finner du gulvvarme, innfellbare dusjdører, servantskap, toalett og praktisk opplegg for vaskemaskin – samlet i en funksjonell løsning som dekker hverdagens behov på en god måte.

Soverom 1:
Hovedsoverommet byr på en lun og avslappende atmosfære og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Et behagelig rom å trekke seg tilbake til etter en lang dag, med fine muligheter for å skape en rolig og personlig sone.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er et anvendelig rom som enkelt kan tilpasses ulike behov og livsfaser. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir gode muligheter for både seng, oppbevaring og arbeidsplass.

Innredet loftsareal:
En trapp leder videre opp til det innredede loftsarealet, som i dag benyttes med gang, loftstue og bod. Skråtaket gir rommet særpreg og en lun atmosfære, og arealet gir boligen verdifull ekstra plass som kan innredes som eksempelvis TV-sone, hobbyrom eller et hyggelig oppholdsareal.

Bod og oppbevaring:
Boligen byr på gode oppbevaringsmuligheter med bod både på loftet og i kjeller. Kjellerboden utgjør ca. 5 m² BRA-e, og sammen med oppbevaringsplassen på loftet gir dette praktisk plass til sesongutstyr, sportsutstyr og andre eiendeler man ønsker å ha lett tilgjengelig uten å oppta plass i selve boligen.

Balkong:
Den vestvendte balkongen på ca. 9 m² er et attraktivt uterom med gode muligheter for å nyte solen utover ettermiddagen og kvelden. Her er det plass til utemøbler og beplantning, og balkongen passer ypperlig til både avslappende stunder og hyggelige måltider utendørs.

Garasje:
Det medfølger garasjeplass i felles anlegg på ca. 12 m². Dette gir en komfortabel og praktisk parkeringsløsning, med bilen skjermet for vær og vind året rundt.

Overflater:
- Kjøkken: Tre imiterte fronter, laminert benkeplate, nedsenket oppvaskkum
- Bad: Microsement på gulv, flis på vegger, downlights i himling.
- Gulv: Laminatgulv.

Tekniske installasjoner:
- Vannbåren varme med radiatorer.
-Elektrisk anlegg med automatsikringer.
- Kjøkkenventilator med kullfilter.
- Naturlig ventilasjon i boligen, tidligere mekanisk anlegg er fjernet.
- Badet har naturlig ventilasjon.
- Felles fjernvarmeanlegg (varmesentral).

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

1. Vinduer og dører
- Beskrivelse: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, innerdører i malt utførelse og inngangsdør med glassfelt.
- Avvik: Vinduer på soverom 2 og kjøkken har harde vridere som er vanskelige å åpne, lukke og betjene i full åpningsposisjon.
- Tiltak: Justering eller utskifting av mekanismen bør påregnes.

2. Etasjeskille og gulv på grunn
- Beskrivelse: Etasjeskillet er utført som betongdekke.

- Avvik: Det er registrert høydeavvik i flere rom, størst i gang på loft med ca. 15 mm over 2 meter og ca. 25 mm over hele rommet. Det er også registrert glipper og svikt i laminatgulvet.
- Tiltak: Avvikene er hovedsakelig av estetisk og bruksmessig karakter og medfører ikke fare for konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes fortsatt ujevnhet og svikt i gulvet samt økt slitasje i laminatskjøtene.

3. Kjøkken – avtrekk
- Beskrivelse: Kjøkkenet har ventilator med omluft/kullfilter og ikke avtrekk til det fri.
- Avvik: Løsningen gir redusert fjerning av fukt, matos og lukt sammenlignet med avtrekk til det fri.
- Tiltak: Kullfilter må skiftes jevnlig for å opprettholde funksjonen.

4. Ventilasjon
- Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon etter at tidligere mekanisk ventilasjonsanlegg ble satt ut av drift.
- Avvik: Ventilasjonsløsningen gir mindre kontrollert luftutskifting enn den opprinnelige mekaniske løsningen.
- Tiltak: Det anbefales å vurdere tilbakeføring til mekanisk ventilasjon.

5. Våtrom – membran, tettesjikt og sluk
- Beskrivelse: Badet har membran/tettesjikt og sluk.
- Avvik: Membran og tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Tiltak: Utskifting av våtromskonstruksjonen må påregnes på sikt.

6. Våtrom – ventilasjon
- Beskrivelse: Badet har naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.
- Avvik: Løsningen gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktopphopning.
- Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk, eventuelt ved å sette tidligere ventilasjonssystem i drift igjen.

7. Våtrom – dokumentasjon
- Beskrivelse: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.
- Avvik: Det kan derfor ikke verifiseres hvordan membran og øvrige tettesjikt er utført.
- Konsekvens: Dette medfører usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand og eventuell risiko for skjulte feil.

Elektrisk anlegg – anbefalt ytterligere undersøkelse
- Beskrivelse: Boligens elektriske anlegg har ikke komplett dokumentasjon.
- Avvik: Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget.
- Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i fellesgarasje. Parkeringsplassen er merket som plass nr. 3 regnet fra boddøren.

Modernisering og påkostninger
Boligen er gjennomgående modernisert og fremstår med et helhetlig og tidsriktig uttrykk. Det er etablert nytt kjøkken, lagt nytt laminatgulv i hele boligen, montert nye dører og lister, og samtlige rom er malt. Det er også etablert ny skyvedørsgarderobe og nye garderobeskap, samt walk-in-closet i 2. etasje.

Badet ble modernisert i 2022 med microsement over eksisterende gulvfliser, nye fliser på veggene og ny baderomsinnredning. Det ble ikke utført arbeider på eksisterende tettesjikt eller sluk i forbindelse med oppgraderingen.

Kjøkkenet er også oppgradert, men tilstandsrapporten oppgir ikke hvilket år arbeidene ble utført..

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
-22. Desember 2021.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja.
Polisenummer: 1311346
Forsikret i: Storebrand

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: Elite Bad.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 365 Elektro, diverse elarbeid i leiligheten i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført? 10.9.26

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 365 Elektro

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- komfyr.

- mikro.
- oppvaskmaskin.
- 2 x kombiskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Medfølger ikke:
- Lamper som henger i taket.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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
I tillegg til elektrisk oppvarming er boligen utstyrt med vannbåren varme, som fungerer som en alternativ oppvarmingskilde.

Informasjon om strømforbruk
Boligen hadde et registrert årlig strømforbruk på 5 744 kWh det siste året. Oppgitte strømkostnader for foregående år var kr 5 344.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 280,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
- Heiskostnader: Kr. 226,-
- A konto oppvarming: Kr. 1.089,-
- Seksjonsutgifter: Kr. 3.481,-
- Trappevask: Kr. 44,-
- Tv/ Internett: Kr. 440,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor. Inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 091 201,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 364 803,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Furumoen 1 Boligsameie, orgnr. 984.204.914

Om sameiet
Furumoen 1 Boligsameie består av 29 eierseksjoner på gnr. 176, bnr. 678 i Oslo kommune. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 984 204 914. Den enkelte seksjon består av en ideell andel i sameiet med enerett til bruk av egen bolig samt tilhørende balkong/terrasse/uteareal, biloppstillingsplass og bod i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt. Seksjonseierne har i tillegg felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiet har vaktmestertjenester gjennom Christiania Forvaltning & Eiendom. Styret opplyser om et godt samarbeid med nabosameiet Åslandrabben Boligsameie om felles vei til områdene.

Sameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening, og dekker sin andel av driftsutgiftene til Prestlia grendehus. Fellesutgiftene fordeles i hovedsak etter sameierbrøken, med unntak for kostnader som kan knyttes direkte til den enkelte bruksenhet.

Utførte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider:

2024: Vask/soping av felles garasjeanlegg.
2024: Ny oppmerking av parkeringsplasser inne og ute.
2024: Utskifting av lysarmaturer i fellesgarasjen til LED-belysning med bevegelsessensor.
2024: Ny asfalt på i underkant av halvparten av innkjøringsveien.
2019: Oppgradering av lekeplass.
2015: Beising av husene.
2005: Beising av bygningene.

Økonomi:
- Sameiets regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 124 333. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var opplyst til kr 586 391. Sameiet hadde langsiktig gjeld på ca. kr 994 306 ved utgangen av 2024.

Det ble tatt opp et nytt annuitetslån i OBOS-banken på opprinnelig kr 1 000 000 i 2024, med flytende rente og 10 års løpetid. Restgjeld per 31.12.2024 var kr 994 306.

Som følge av økte kommunale avgifter, forsikringskostnader og driftskostnader ble budsjettet for 2025 basert på en 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025. Det er i budsjettet lagt opp til ordinær drift og vedlikehold.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 26 938,-pr. 14.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98208458159
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo :873 051,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 151 980.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023 ved å øke felleskostnadene
med 10% fra 01.08.2022.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Boligsameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening

Både vår og høst vil det bli arrangert en dugnad for opprydding i fellesområdene i boligsameiet. Alle sameiere har rett og plikt til å delta. Sameier som ikke kan delta vil bli avkrevd et gebyr
som fastsettes av sameiermøte/styret.

Dyrehold
Det er lov å holde hund, katt eller andre alminnelige kjæledyr i henhold til norsk lov i boligsameiet. Naboer bør spørres om de har noen innvendinger til ervervelse av kjæledyr.
Før ervervelse av kjæledyr skal søknad sendes styret. Dette gjelder også for de som allerede har kjæledyr ved innflytting i boligsameiet. Ervervelse av andre type dyr (eksotiske) vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle etter søknad

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 1892213

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 344 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en etablert tomt i et veletablert boligområde på Bjørndal. Området rundt bebyggelsen er opparbeidet med interne adkomstarealer, grøntarealer og arealer til lek og opphold. Bebyggelsen ligger i et område regulert til boligformål, med tilhørende fellesarealer og parkering.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Åslandhellinga 223 har en rolig og familievennlig beliggenhet på Bjørndal, i et veletablert boligområde med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Her bor man tilbaketrukket fra den travleste bykjernen, samtidig som hverdagslogistikken er enkel og det er kort vei til det meste man trenger.

Området er særlig attraktivt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Bjørndal skole ligger innen kort gangavstand, og det finnes også flere barnehager like i nærheten. Dette gir en praktisk hverdag med korte avstander mellom hjem, skole og fritidsaktiviteter.

Bjørndal byr også på gode muligheter for en aktiv livsstil. Nærheten til skog og mark gjør det enkelt å komme seg ut på tur, enten det er for en rolig søndagstur, løpetur eller skitur vinterstid. Området har flere leke, og aktivitetsarealer, og det er kort vei til idrettstilbud og balløkker. Nabolagsprofilen for området fremhever særlig nærheten til skog og mark, gode turmuligheter og et lavt opplevd støynivå.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres lokalt. I nærområdet finnes blant annet dagligvarebutikk, apotek og legesenter, og Bjørndal har et godt utvalg av nødvendige servicetilbud. Det gjør at mange av hverdagens gjøremål kan ordnes uten behov for lengre reiser.

Kollektivtilbudet er samtidig godt. Det er bussholdeplass på Bjørndal i kort avstand, med flere busslinjer, mens Hauketo stasjon gir togforbindelse videre mot blant annet Oslo sentrum. Mortensrud med T-bane ligger også innen relativt kort kjøreavstand. Beliggenheten passer derfor godt både for dem som pendler til sentrum og for dem som ønsker enkel tilgang til øvrige deler av Oslo.

Åslandhellinga kombinerer med andre ord mange av kvalitetene man gjerne ser etter i et godt boligområde: rolige omgivelser, nærhet til natur og rekreasjon, gode oppvekstvilkår og praktiske servicetilbud. Her får man følelsen av å bo litt tilbaketrukket, samtidig som byen fortsatt er lett tilgjengelig, en kombinasjon som gjør Bjørndal til et attraktivt sted å etablere seg.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste holdeplass er Bjørndal, ca. 5 minutters gange fra boligen. Her går blant annet busslinjene 71, 77, 77X og nattbuss 70N. Linje 71 går mellom Bjørndal og Mortensrud, og enkelte avganger fortsetter videre via blant annet Ryen, Bjørvika og til Jernbanetorget i Oslo sentrum. Linje 77 forbinder Bjørndal med blant annet Hauketo stasjon og Holmlia stasjon. Linje 77X er en ekspressforbindelse mellom Bjørndal og Hauketo stasjon, mens nattbuss 70N går mellom Bjørndal, Mortensrud, Skullerud og Jernbanetorget.

Fra Hauketo stasjon, ca. 5 km / 8 minutter unna med bil, går lokaltog L2 via blant annet Holmlia og Nordstrand til Oslo S, og videre vestover mot Stabekk. Sørover går toget mot blant annet Kolbotn, Oppegård og Ski. Det er verdt å merke seg at L2x-rushtidsavgangene for tiden er innstilt, mens ordinær L2 trafikkerer strekningen.

Skoler og barnehager
Barnehager: Preståsen Kanvas-barnehage – ca. 4 min.
Taranrød barnehage – ca. min.
Christiania Barnehave Bjørndal – ca. 8 min.

Skoler:
Bjørndal skole (1.–7. trinn) – ca. 9 min.
Seterbråten skole (1.–7. trinn) – ca.19 min.
Bjørnholt ungdomsskole (8.–10. trinn) – ca.22 min.
Bjørnholt videregående skole – ca.22 min.
Klemetsrud skole (1.–7. trinn) – ca. 5 min med bil.
Lambertseter videregående skole – ca. 13 min med bil.

Fritid og aktivitet:
Snipemyrveien balløkke ligger kun ca. 1 minutts gange unna.
Bjørndal skole, med tilhørende aktivitetsmuligheter, ligger ca. 7 minutter unna.
Fresh Fitness Hauketo ligger ca. 8 minutter unna med bil, mens Sport og Mosjon ligger ca. 10 minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk i Åslandhellinga 191–225, datert 25.09.2003.
Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere tillegg.

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

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

Byggemeldte tegninger for lavblokken, datert 10.12.1998,

som viser blant annet 3. etasje og loft.
Tegninger vedrørende tak- og gavlvinduer, revidert 22.09.2003. Tegningene gjelder Furumoen Boligsameie/Furumoen 1 – Bjørndal felt B4 og viser inntegning av tak- og gavlvinduer.
Det foreligger dokumentasjon på en eldre byggesak vedrørende innsetting av tak- og gavlvinduer som er henlagt fordi tillatelse til enkle tiltak var eldre enn tre år. Kommunen presiserer at henleggelsen ikke nødvendigvis innebærer at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet.

Det er ikke fremlagt egen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for saken vedrørende innsetting av tak- og gavlvinduer i den oversendte dokumentasjonen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst skjer fra offentlig vei via sameiets/felles interne adkomstarealer. Vedlikeholdsansvaret for private stikkledninger og interne adkomstarealer påhviler sameiet/fellesskapet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-3209 – Slimeåsen øst, Bjørndal felt B4, vedtatt 28.11.1990. Det foreligger en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, V051198, vedtatt 05.11.1998. Endringen gjelder blant annet plassering og byggehøyder for bebyggelsen i deler av felt B4.

I kommuneplan Oslo 2015–2030, vedtatt 23.09.2015, er området avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen omfattes også av KDP-17 – Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Oslo kommune arbeider med revisjon av kommuneplanens arealdel, Oslo mot 2040. Forslaget har vært på offentlig høring, men er per dags dato ikke vedtatt. Inntil ny arealdel er vedtatt, er kommuneplanens arealdel fra 2015 gjeldende.

Området rundt eiendommen består i hovedsak av etablert boligbebyggelse og grønt-/naturpregede arealer. Det gjøres oppmerksom på at regulerings- og kommuneplaner kan åpne for fremtidige tiltak og endringer i området.

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

301/176/678/17:
27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:66

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:144
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2000 - Dokumentnr: 70218 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet på bnr. 115
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 123 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. september 2026

Ansvarlig megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Åslandhellinga 223

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.)	**9 min**
354 elever, 29 klasser	0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.)	**19 min**
327 elever, 20 klasser	1.6 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	**5 min**
164 elever, 11 klasser	2.9 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k...	**22 min**
313 elever, 30 klasser	1.8 km
Bjørnholt videregående skole	**22 min**
900 elever	1.8 km
Lambertseter videregående skol...	**13 min**
825 elever, 30 klasser	9.1 km

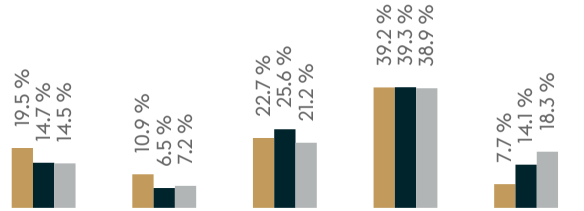
Offentlig transport

Bjørndal	**5 min**
Linje 70N, 71, 77, 77X	0.4 km
Hauketo stasjon	**8 min**
Linje L2, L2x	5 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	14.4 km
Oslo Gardermoen	**45 min**

Barnehager

Preståsen Kanvas-barnehage (1-...	**4 min**
58 barn	0.3 km
Taranrød barnehage (1-6 år)	**4 min**
42 barn	0.3 km
Christiania Barnehave Bjørndal...	**8 min**
54 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Snipemyrveien balløkke	1 min
Bjørndal skole	7 min
Fresh Fitness Hauketo	8 min
Sport og Mosjon	10 min

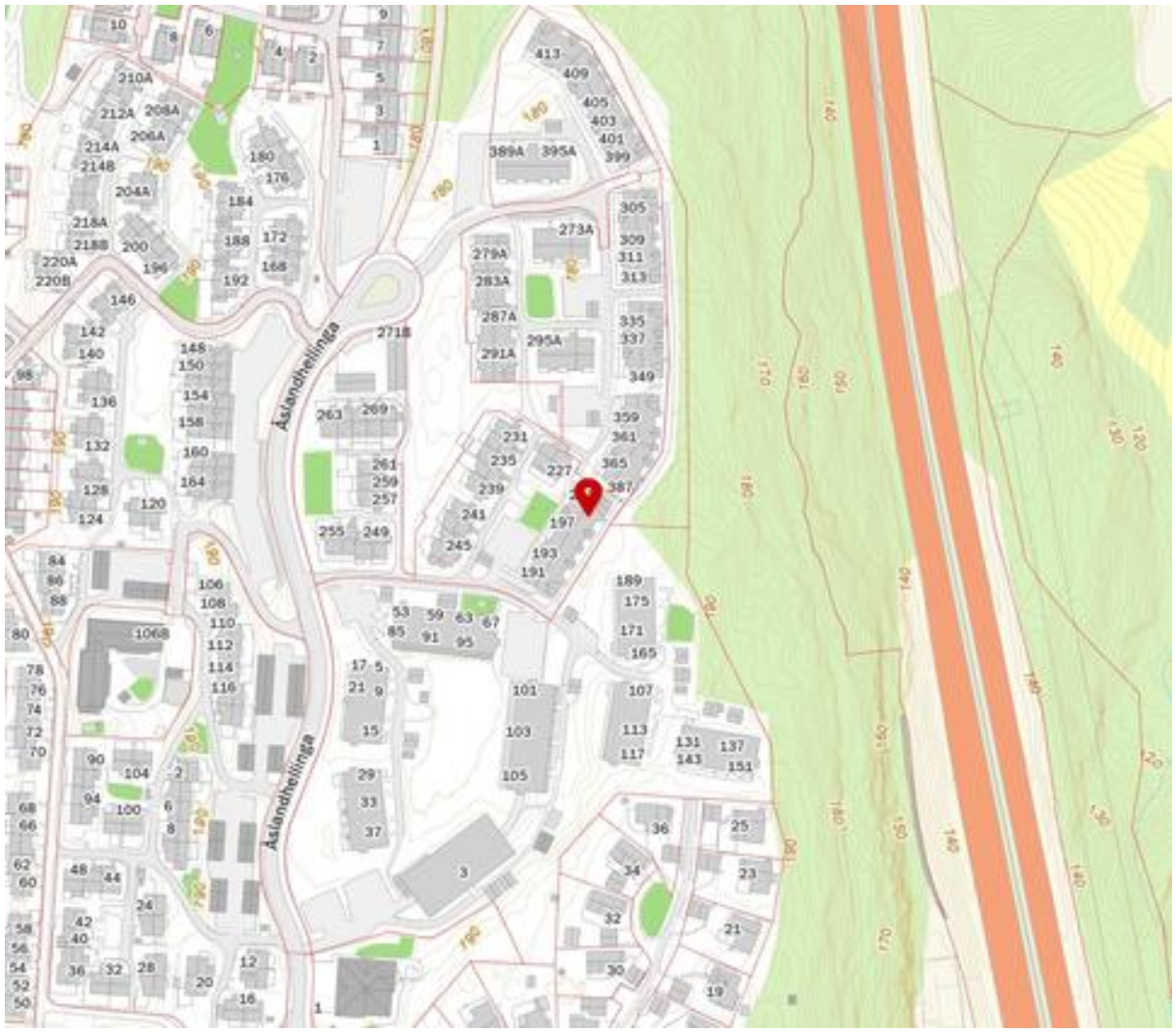
«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Åslandhellinga 223
1274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2000
BRA:	95 m^2
BRA-i:	90 m^2
Rapportdato:	23.9.2026 (Gyldig til 23.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	7	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	-slitasje på vridere/låsemekanisme
Etasjeskille og gulv på grunn	-høyde avvik
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Ventilasjon	-svakere ventilasjonsløsning enn hva det ble bygget med
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	-inspisert eller lokalisert

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Hele loftsarealet er i godkjente tegninger kun beskrevet som loftsbod (tilleggsdel) dette er nå i bruk som gang (hoveddel), loftstue (hoveddel) og bod (tilleggsdel). Det er søknadspliktig å gjøre tilleggsdel om til hoveddel.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen er bygget som loftstua til rom som ikke var men for varig opphold. I dag brukes loftet som rom for varig opphold som gjør at trappen nå ikke står til forskriftskrav med tanke på bredde, stigning, inntrinn eller håndløpere. Dette medfører til mindre sikkerhet med fare for fallulykker.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Målt høyde er 93 cm mens dagens krav er 100 cm.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt for å sikre funksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2026

Rapportdato
23.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Celina Sasmaz**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Siv Hammerengen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Åslandhellinga 223, 1274 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	176	Bruksnr:	678	Festenr:	
Seksjonsnr:	17	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**67**	**67** Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**9**
Loft	**23**	**23** Gang, loftstue og bod.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**95**	**90**	**5**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	37	23	14
Totalt m²	**37**	**23**	**14**

Kommentar til arealberegning

Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg på ca. 12 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Et er en vest vendt balkong på 9 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en vestvendt balkong på 9 m². Balkongen er ikke plassert over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Hvorvidt det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 1.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i malt utførelse. Inngangsdør i malt utførelse med glassfeldt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og balkongdør er utført med 2-lags isolerglass, innerdører er i malt utførelse og inngangsdør er malt med glassfelt. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader eller avvik ved utvendig tetting, og isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Vinduer på soverom 2 og på kjøkkenet har harde vridere som er vanskelige å åpne, lukke og betjene i full åpningsposisjon. Manglende funksjon på vridere kan over tid gjøre vinduene tyngre å betjene, slite på mekanismen og justering eller utskifting av mekanismen bør påregnes.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Lovftet består av skråtak med lukket konstruksjon og åpen konstruksjon i kneloftet.	
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Loftet er delvis innredet, med skråtak i lukket konstruksjon og åpen konstruksjon i kneloftet. Takkonstruksjonen er inspisert visuelt fra bakken utvendig og fra tilgjengelige flater innvendig. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke observert fukt, kondens eller spor etter skadedyr på innvendige overflater. Ventilering og lufting av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er ikke kjent.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

3. etg:
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Loft:
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i loftstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Det registreres glipper og svikt i laminatgulvet som kan skyldes utjevnet underlag eller at det er lagt for tett mot vegg.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering er det målt høydeavvik i flere rom, størst i gang på loft med ca. 15 mm over 2 meter og ca. 25 mm over hele rommet, samt i loftstue, stue og soverom 2. I tillegg er det registrert glipper og svikt i laminatgulvet, som kan skyldes ujevnt underlag eller at gulvet er lagt for tett mot vegg. Avvikene er hovedsakelig av estetisk og bruksmessig karakter og medfører ikke fare for konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes fortsatt ujevnhet og svikt i gulvet, og laminatgulvet kan på sikt få økt slitasje i skjøtene.

6.5 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.6 Kjøkken TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med tre imiterte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp, stekovn og kjøl/fryseskap x 2.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen har tre imiterte fronter med laminert benkeplate og nedsenket oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Innredningen er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen samt integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp, stekeovn og to kjøl-/fryseskap. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Kjøkkenet fremstår i normal og alderstilpasset stand uten registrerte avvik.	

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Det var tidligere villavent anlegg i boligen men når kjøkkenet ble oppgradert ble dette plombert og montert platetopp med integrert kullfilter ventilator.

Oppsummering avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), der luften renses gjennom kullfilter og føres tilbake til rommet. Boligen hadde tidligere villavent-anlegg, men dette ble plombert da kjøkkenet ble oppgradert, og det er nå montert platetopp med integrert kullfilterventilator. Det er dermed ikke etablert avtrekk til det fri. Løsningen gir redusert fjerning av fukt, matos og lukt sammenlignet med ventilator med avkast til det fri, og kullfilter må skiftes jevnlig for å opprettholde funksjonen.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Hele loftsarealet er i godkjente tegninger kun beskrevet som loftsbod (tilleggsdel) dette er nå i bruk som gang (hoveddel), loftstue (hoveddel) og bod (tilleggsdel). Det er søknadspliktig å gjøre tilleggsdel om til hoveddel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Det anbefales å sette ett stort møbel eller en stige opp til takvinduet over inngangspartiet for å lette rømningen ved en eventuell brann.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Trappen er bygget som loftstua til rom som ikke var men for varig opphold. I dag brukes loftet som rom for varig opphold som gjør at trappen nå ikke står til forskriftskrav med tanke på bredde, stigning, inntrinn eller håndløpere. Dette medfører til mindre sikkerhet med fare for fallulykker.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Målt høyde er 93 cm mens dagens krav er 100 cm.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt for å sikre funksjonen.

6.8 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast, og det er ikke opplyst om utførte arbeider etter byggeår. Ved kontroll ble det ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, ettersom bygget har flere boenheter. Basert på registreringene vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 1.

6.9 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**

Det anbefales å forlenge avløpet til drensrøret så det blir lettere å synliggjøre eventuelt lekkasjevann.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført med kobberrør og plastrør i rør-i-rør-system, og det er montert fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, men det anbefales å forlenge avløpet til drensrøret slik at eventuelt lekkasjevann lettere synliggjøres. Rørene er ikke registrert med mangelfull isolering, redusert vanntrykk eller svekket stoppekranfunksjon, og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Samlet vurderes vannledningene å ha normal funksjon i forhold til alder og forventet tilstand.

6.10 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert under trappen med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg montert ved byggeår eller arbeid tidligere eiere har gjort etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Sikringsskap er plassert under trappen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget montert ved byggeår eller for arbeid tidligere eiere har utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at anlegget er fagmessig utført og i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales at en autorisert elektroinstallatør kontrollerer anlegget og utarbeider nødvendig samsvarsdokumentasjon.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.13 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.14 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det var tidligere villavent system som opprettholdt ett mekanisk avtrekk i boligen. Når kjøkkenet ble flyttet og styringsenigheten på kjøkkenet fjernet ble ventilasonen degradert til naturlig avtrekk.

Oppsummering	TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen hadde tidligere et Villavent-system som opprettholdt mekanisk avtrekk, men da kjøkkenet ble flyttet og styringsenheten på kjøkkenet fjernet, ble ventilasjonen degradert til naturlig avtrekk. Naturlig ventilasjon gir mindre kontrollert og redusert luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon, noe som over tid kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og kondensproblemer. Utbedring til mekanisk ventilasjon bør vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å tilbakeføre villavent systemet med styringsenigheten på kjøkkenet for at boligen skal få sitt opprinnelige mekaniske anlegg.

6.15 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse
Microsement på gulv og flis på vegger. Downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I 2022 ble det lagt microsement på gulvflisene, flis på flis på veggene og byttet innredning. Det ble ikke gjort arbeider på tettesjikt eller sluk.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Dør er plassert i våtsonen til servanten.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet**
Microsement på gulvet.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Støpejern**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**
Alle gjennomføringer er smurt med fug eller silikon så dette går ikke kontrollere om det er brukt mansjett.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tettesjikt og sluk er fra byggeår.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Badet har smøremembran under flis og støpejernssluk fra byggeåret i 2000. Sluk har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Gjennomføringene er smurt med fug eller silikon, slik at det ikke lar seg kontrollere om det er benyttet mansjetter i tettesjiktet. Tettesjikt og sluk har med sin alder nådd et stadium der risikoen for skader og følgeskader øker. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å påregne utskifting av våtromskonstruksjonen på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Siden villavent systemet er satt ut av drift er det ikke noe mekanisk avtrekk på badet kun naturlig.

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet ventileres i dag kun med naturlig ventilasjon, ettersom det opprinnelige Villavent-systemet er satt ut av drift og det ikke er mekanisk avtrekk fra rommet. Manglende mekanisk avtrekk gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktopphopning i våtrommet over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk fra badet, eventuelt ved å sette det eksisterende systemet i drift igjen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Tatt fra under trappen inn mot dusjsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og øvrige tettesjikt er korrekt utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand og risiko for skjulte feil som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Celina Sasmaz	9578-5999-4-4101900	2026-09-15 11:45:32

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
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0527/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åslandhellinga 223, 1274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Celina Sasmaz

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. desember 2021

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: 1311346
Forsikret i: Storebrand

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: Elite Bad

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?
Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 365 Elektro, diverse elarbeid i leiligheten i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10.9.26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 365 Elektro

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0527/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Celina Sasmaz	**2026-09-15**

Identifikasjon

Celina Sasmaz

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

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE I

1. Navn Boligsameiets navn skal være Furumoen Boligsameie I.
2. Eierforhold Sameiet består av 29 eierseksjoner under gnr.176, bnr. 678 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken. Seksjonseieren har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass
- bod

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.
Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
3. Formål Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.
4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.
b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og alle boligens vinduer ut- og innside.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.
Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.
Boligsameiet forplikter seg til å betale sin del av driftsutgiftene til Prestlia grendehus.
Boligsameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening. Representanter til Huseierforeningen velges av styret i Boligsameiet.
5. Fordeling av fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. **Side 16 Furumoen 1 Boligsameie**

Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles på seksjoner i hus 1 i h.t. sameiebrøken.
6. Sameiermøter
a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
c) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig

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

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

8. Styret
a. Sameiet skal ha styre bestående av 4 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.
b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

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

f. Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.
g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg / Utleie Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.
10. Vedlikehold, drift Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, fjernvarme, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.
11. Vegetasjon/beplantning Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.
Seksjonseiere med enerett til bruk av uteareal kan ikke sette opp gjerde, uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.
12. Tvister
Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre av de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.
Sist endret 18.03.2009

HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE I

Vedtatt på ordinært sameiermøte 22.3.01. Endret sameiermøte 1.3.2017.

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Styret i Furumoen I Boligsameie ønsker ved fremleie av leilighet at seksjonseier sender kontaktinformasjon (navn, telefon-/ mobilnummer alternativt e-postadresse om sin leietager til styret.

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

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

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

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

§ 2 BRUK AV SEKSJONEN

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

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

For å drive musikkundervisning må det søkes spesielt om dette til styret.

Ved modernisering og oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at andre beboere forstyrres minst mulig. De nærmeste beboerne skal gjøres kjent med forestående virksomhet på forhånd.

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

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

§ 3 BALKONGER/TERRASSER

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

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

Tørking/lufting av tøy ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.

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

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

Vanning av blomsterkasser skal skje hensynsfullt.

Sameier er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkongens rekkverk ved behov. Det skal benyttes Butinox Furu Kode 1002 Terrassebeis, etter at rekkverket er rengjort og tørket. Styret vil foreta de nødvendige grep, hvis beboer unnlater seg vedlikeholdet.

§ 4 BODER

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

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

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke.

§ 5 BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

Vedlikehold av fellesområdene påligger boligsameiet.

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

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

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

§ 6 TRAPPEOPPGANGER OG SVALGANGER

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

Sportsutstyr som ikke er i daglig bruk oppbevares i bodene.

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

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

§ 7 RENOVASJON OG AVFALL

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere i søppelhuset.

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

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

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

Annet avfall fra f. eks oppussing eller annet skrot skal den enkelte sameier selv sørge for å fjerne.

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

§ 8 BILHOLD OG PARKERING

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplass uten styrets skriftlige godkjenning.

Gjesteparkeringen (12 parkeringsplasser) skal ikke benyttes av sameiets beboere, uten at det er gjort avtale i henhold til sameiets parkeringsbestemmelser. Plassene er reservert for besøkende/gjester til boligsameiet, i henhold til boligsameiets parkeringsbestemmelser.

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

§ 9 DYREHOLD

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

Før ervervelse av kjæledyr skal søknad sendes styret. Dette gjelder også for de som allerede har kjæledyr ved innflytting i boligsameiet.

Ervervelse av andre type dyr (eksotiske) vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle etter søknad.

Kjæledyr skal holdes i bånd eller annen egnet innretning, f. eks bur innenfor boligsameiet. Lufting av kjæledyr bør ikke skje i boligsameiets fellesområder. Bruk skogen og tilgrensende områder.
I "Politivedtekter for Oslo" finnes reglene for båndtvang.

§ 10 BOLIGSAMEIETS EKSTERIØR OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

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

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

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

På sameiermøtet 26.2.01 ble det bestemt at det skal være en ensartet markiseduk for hele boligsameiet. Fargevalget ble en gul duk med hvite striper, som står til den utvendig fargen på eiendommen. Ved avvikelse av markiseduk valgt på sameiemøtet vil markisen bli krevd fjernet.

Enhver oppsetting av egen antenne/parabol tillates ikke på blokkas fasade. Begrunnelsen for dette er den at boligsameiet er tilknyttet et felles antenneopplegg.
For rekkehusene er det ingen begrensninger, utover at innretningen skal monteres på en forsvarlig måte, slik at den ikke er til sjenanse for andre beboere, eller forårsaker skade på husenes ytre fasade. Dette begrunnes med at det eksisterer en rettskraftig kjennelse på det å ha parabol i selveiende rekkehus.

§ 11 DUGNADER

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

Alle sameiere har rett og plikt til å delta. Sameier som ikke kan delta vil bli avkrevd et gebyr som fastsettes av sameiermøte/styret.

§ 12 ERSTATNINGSPLIKT

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

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

Skade på bygning skal rapporteres til styret umiddelbart. Dette gjelder skader på alt utvendig ekstriør, som normalt dekkes av fellesforsikring. Beboer plikter også å melde fra umiddelbart dersom det oppdages skadedyr i leilighet eller fellesrom. Beboer er selv erstatningsansvarlig for denne type skader.

§ 13 KLAGER

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

Endret i sameiermøte 22.03.2010.

Protokoll til årsmøte 2025 for FURUMOEN 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984204914
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Bjørndal idrettsforening klubbhus..

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Forslag til vedtak:
Henry Tran er valgt.

✓ **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:
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Gisle Olsen Rødsand

✓ **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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr .70 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70.000,-

✓ **Vedtatt. 10.000kr ekstra for HMS-arbeid.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tøger Dag Hanssen

Følgende stilte til valg:
Tøger Dag Hanssen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Berit Skogholt

Følgende stilte til valg:
Berit Skogholt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sofia Bäcklund

Følgende stilte til valg:
Sofia Bäcklund

8. Innkjøp av snøfreser

Styret har fått forespørsel om å gå i innkjøp av snøfreser opptil 30.000kr.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret tar opp dette internt.**

Transaksjon 09222115557546688246 Signert HT2, GR

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546688246

Dokument

1472 BS Furumoen 13.05.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-13 18:37:12 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2025-05-13 18:41:13 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Henry Tran (HT2)
+4746964601

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-15 20:50:50 CET (+0100)
Signert 2025-05-13 18:38:08 CEST (+0200)

Gisle Rødsand (GR)
+4793489350

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Gisle Olsen Rødsand"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-12-13 12:29:51 CET (+0100)
Signert 2025-05-13 18:41:13 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1472
FURUMOEN 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUMOEN 1 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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Bjørndal idrettsforening klubbhus..

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. Valg av tillitsvalgte
8. Innkjøp av snøfreser

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUMOEN 1 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.

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap_Tøger DagH.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 70.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tøger Dag Hanssen

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

- Berit Skogholt

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

- Sofia Bäcklund

Sak 8

Innkjøp av snøfreser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått forespørsel om å gå i innkjøp av snøfreser opptil 30.000kr.

Forslag til vedtak

Vedta forslaget.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid Furumoen 1 BS 2024

Vi har i 2024 gjennomført 8 styremøter/arbeidsmøter og gjennomført 1 vårdugnad og 1 høstdugnad. Dessverre så er det nesten de samme som kommer på alle dugnader men det har blitt litt bedre fremmøte enn tidligere år.

Vi har et godt samarbeide med OBOS v/Henry Tran som er vår forretningsfører og Christiania Forvaltning & Eiendom som er vår vaktmester. Vi har også fått til et bedre samarbeide med på Åslandrabben Boligsameie om felles vei til våre respektive områder.

Når det gjelder det økonomiske så måtte vi øke felleskostnader da kommunale avgifter,forsikring og driftsoppgaver øker. Det vil bli gått nærmere inn på dette under regnskapsgjennomgang på årsmøtet.

Vi har i 2024 gjennomført følgende oppgaver:

Vask/soping av felles garasjeanlegg

Ny oppmerking av p.plasser for biler inne og ute

Utskifting av lysarmaturer i fellesgarasje til LED-lys med bevegelsessensor.

Lagt ny asfalt på litt under halvparten av innkjøringsveien.

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.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av lys.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 586 391.

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 & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.2025.

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 FURUMOEN 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUMOEN 1 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JBD7W-A3VU7-0UEFH-UPCD-6OOIP-GZ6B2

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-22 13:12:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JBD7W-A3VU7-0UEFI-IUPCD-6OOIP-GZ6B2

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.

FURUMOEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 204 914, KUNDENR. 1472

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 322 932	1 250 772	1 359 000	1 503 864
Ladeinntekter EL-bil		10 477	0	0	10 000
Andre inntekter		0	24 465	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 333 409**	**1 275 237**	**1 359 000**	**1 513 864**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 913	-25 788	-32 329	-33 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 798	-9 447	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-78 085	-74 155	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-11 499	-8 956	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-267 211	-48 299	-91 500	-126 500
Forsikringer		-140 462	-65 961	-90 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-412 824	-350 538	-421 000	-480 000
Kostnader sameie		-11 520	-16 530	-11 520	-5 000
Energi/fyring		-78 768	-97 600	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 777	-144 255	-150 000	-128 000
Andre driftskostnader	9	-163 297	-91 247	-88 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 416 154**	**-1 012 775**	**-1 129 849**	**-1 231 500**
DRIFTSRESULTAT		**-82 745**	**262 462**	**229 151**	**282 364**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	498	1 165	0	0
Finanskostnader	11	-42 086	-43 390	-24 000	-75 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-41 588**	**-42 225**	**-24 000**	**-75 600**
ÅRSRESULTAT		**-124 333**	**220 237**	**205 151**	**206 764**
Overføringer:					
Udekket tap		-124 333	0		
Reduksjon udekket tap		0	220 237		

FURUMOEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 204 914, KUNDENR. 1472

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 625	28 500
Forskuddsbetalte kostnader		127 196	32 980
Energiavregning	12	14 445	41 577
Underregnskap heis	16	54 035	84 158
Driftskonto OBOS-banken		472 857	-350 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		652	765
Sparekonto OBOS-banken		4 188	1 585
Trukket kassekreditt		0	350 000
SUM OMLØPSMIDLER		**676 998**	**189 565**
SUM EIENDELER		**676 999**	**189 565**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-407 914	-283 582
SUM EGENKAPITAL		**-407 914**	**-283 582**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	994 306	315 422
SUM LANGSIKTIG GJELD		**994 306**	**315 422**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 419	22 891
Leverandørgjeld		63 646	57 539
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350 000)		0	70 502
Skyldige offentlige avgifter	15	1 329	1 072
Påløpte renter		412	2 191
Påløpte avdrag		0	3 071
Annen kortsiktig gjeld	17	1 801	459
SUM KORTSIKTIG GJELD		**90 607**	**157 725**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**676 999**	**189 565**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Furumoen 1 Boligsameie

Tøger Dag Hanssen Gisle Rødsand Berit Skogholt

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	1 303 428
Parkering	10 000
Trappevask	9 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 322 932**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 000
Påløpte feriepenger	-1 836
Arbeidsgiveravgift	-14 077
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 913**

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 798.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 499
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 499**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 918
Drift/vedlikehold elektro	-171 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 319
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 575
Kostnader dugnader	-2 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-267 211**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-303 044
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-109 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-412 824**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Annet driftsmateriale	-1 260
Vaktmestertjenester	-151 724
Renhold ved firmaer	-1 855
Andre fremmede tjenester	-1 122
Trykksaker	-1 370
Andre kontorkostnader	-1 482
Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 759
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-163 297**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
SUM FINANSINNTEKTER	**498**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-29 671
Renter på leverandørgjeld	-35
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 380

SUM FINANSKOSTNADER	**-42 086**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-221 904
SUM INNTEKTER	**-221 904**

KOSTNADER

Fjernvarme	236 349
SUM KOSTNADER	**236 349**

SUM ENERGIAVREGNING	**14 445**

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

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

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-600 000
Nedbetalt tidligere	284 578

Nedbetalt i år	315 422	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt i år	5 694	
		-994 306
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-994 306**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-652
Skyldig arbeidsgiveravgift	-677
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 329**

NOTE: 16
UNDERREGNSKAP HEIS

Saldo 1.1	84 158
Akonto	-45 696
Driftskostnader	15 573
SUM UNDERREGNSKAP 1	**-54 035**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 836
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 801**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 1472 **Selskapsnavn:** FURUMOEN 1 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 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

25 SEP 2003

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199807595-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA 191 – 225	Eiendom:	176/678
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsvei 473, 1351 RUD
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Tor Valstad
Avdelingsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Furumoen boligsameie v/ Tony Haukland, Åslandhellinga 199, 1274 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

25 SEP 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199807595-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA 191 – 225	Eiendom:	176/678
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsvei 473, 1351 RUD
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Tor Valstad
Avdelingsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Furumoen boligsameie v/ Tony Haukland, Åslandhellinga 199, 1274 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-09-2010**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200407168 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Åslandhellinga 191 – 225

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

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

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

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

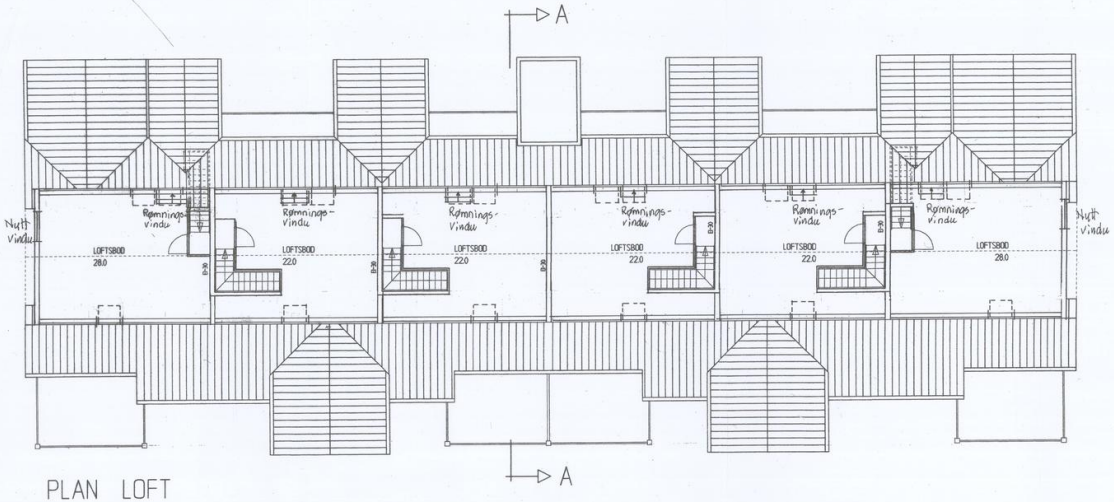
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

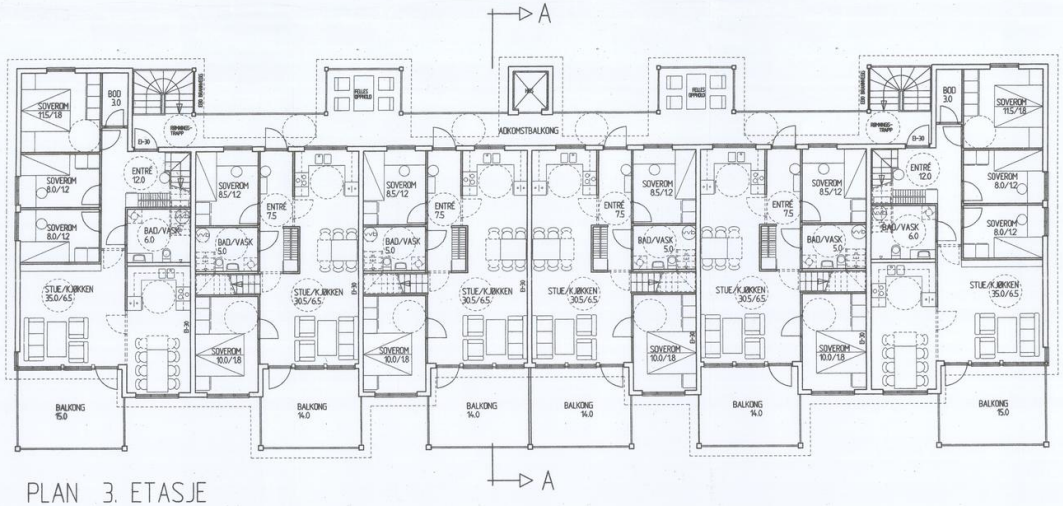
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



PLAN LOFT



PLAN 3. ETASJE

A	TAK- OG GAVLVINDUER INNTEGNET	BHB	LGD	22.09.03
Rev:	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato:

Byggherre:

FURUMOEN BOLIGSAMEIE

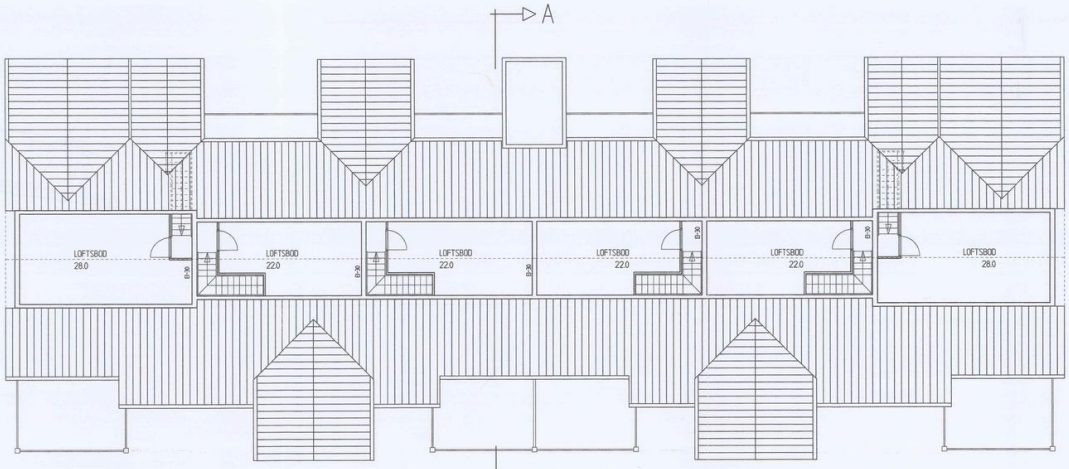
Prosjekt:

FURUMOEN 1 - BJØRNDAL FELT B4
PLANER

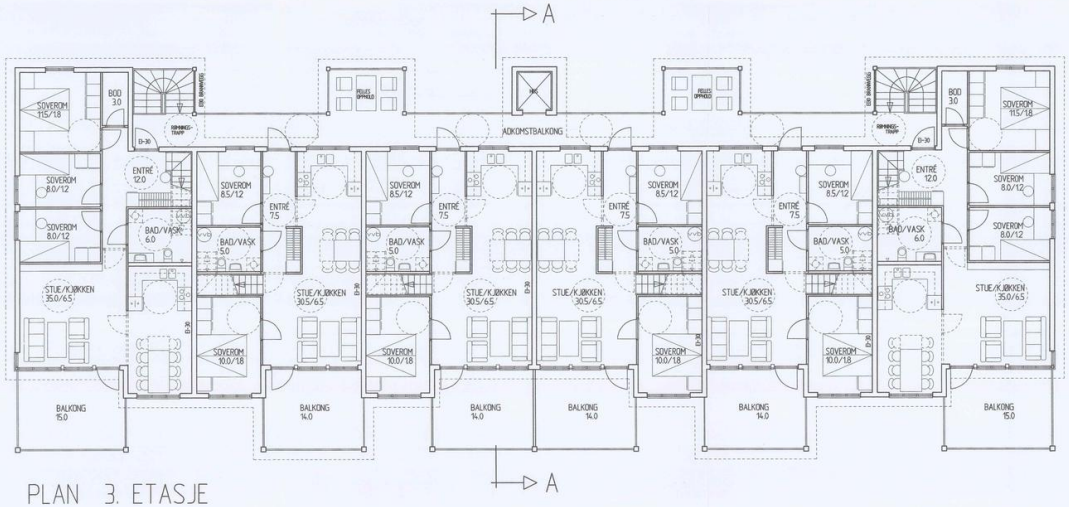
Tegnet av: BJ Bolsøy
Kontr. av:
Mål: 1:100
Dato:
Datafil:
Tegnnr.: FUR 402
Rev.:

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805



PLAN LOFT



PLAN 3. ETASJE

BJØRNDAL - FELT B4, OSLO - FURUMOEN FUMO-402

TEGNINGEN EIES AV ARKITEKTKONTORET HAALAND, OG KAN IKKE ENDRES, KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDER SOM ARKITEKTKONTORET HAALAND IKKE MEDVIRKER I, - UTEN SÆRSKILT AVTALE.

2

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BJØRNDAL - FELT B4, OSLO - FURUMOEN
PLANER - LAVBLOKK NR. 12-29 Salg + Loft

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
10. 12. 98	KMH		1 : 100
Filenavn		Godkjent	
L12829p3.DWG		GS	

ARKITEKTKONTORET HAALAND
VIBESGT. 17, 0356 OSLO
TLF. 22 46 56 62 FAX. 22 60 11 08

EIENDOMSPLAN AS
THUNESVEI 2, 0274 OSLO
TLF. 22 44 41 88 FAX. 22 44 90 88

Endretekst: se:

FUMO - 402

Tinnelæring: Index: Overgang:

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 70218
24 NOV 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om

- [x] oppdeling i eierseksjoner
- [ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	176	678		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~829350122~~	~~Byggholt as~~	~~100~~
937052766	Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)	1/1

Presisert i h.t. vedtakuten
Anne Syvertsen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	86	B	13	B	105	B	25	B	135	BG	37				49			
2	B	67	BG	14	B	85	B	26	B	135	BG	38				50			
3	B	67	B	15	B	85	B	27	B	135	BG	39				51			
4	B	67	B	16	B	85	B	28	B	135	BG	40				52			
5	B	67	B	17	B	85	B	29	B	135	BG	41				53			
6	B	86	B	18	B	105	B	30				42				54			
7	B	86	B	19	B	135	BG	31				43				55			
8	B	67	B	20	B	135	BG	32				44				56			
9	B	67	B	21	B	135	BG	33				45				57			
10	B	67	B	22	B	135	BG	34				46				58			
11	B	67	B	23	B	135	BG	35				47				59			
12	B	86	B	24	B	135	BG	36				48				60			

Sum tellere: 2915 = nevner: 2915

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

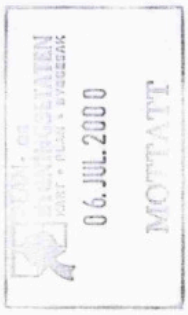
Doknr: 70218 Tinglyst: 24.11.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29.06.2000	E. Flagan S. Prytz

E. Flagan

Nr 3034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3


06.JUL.2000
MOTTATT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bærum, 29.06.2000	Byggholt as E. Flågan S. Prytz for OBOS	

Nr 3034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 2 av 3


06. JUL. 2000
MOTTATT

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
176	678			Oslo

Dato	Stempel og underskrift
23/11-2000	Bent Daniel

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

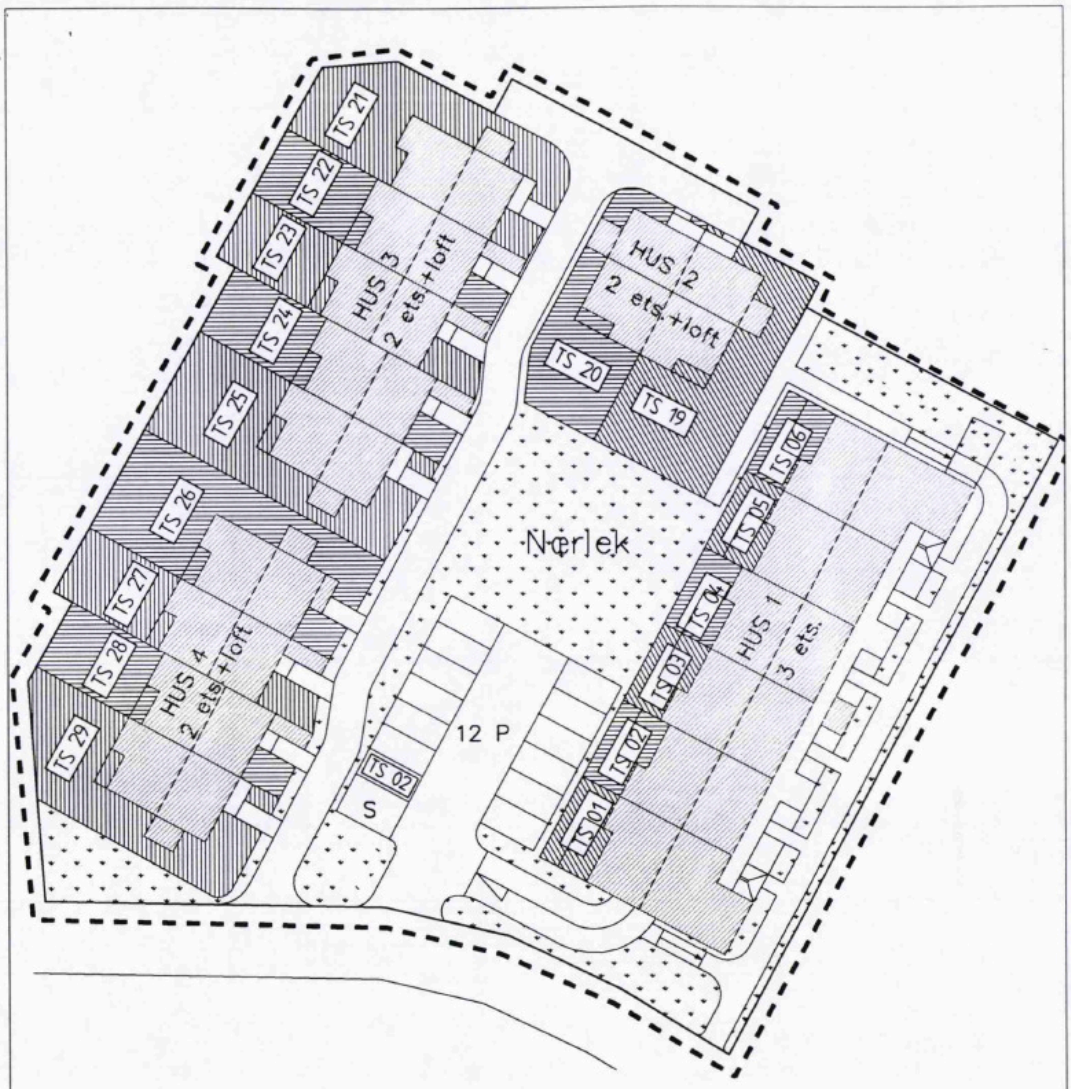
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29.06.2000	E. Flågan S. Prytz

Nr 3034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998
Side 3 av 3


BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
06. JUL. 2000
MOTTATT



MÅLESTOKK 1:500

0 10 20 30 40 50M

BYGGHOLT

SIGN. : 29/6 00

DATO : 11.07.00

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Tegnforklaring :

- Privat uteareal
- Sameiets areal
- Veier og gangveier
- Felles grøntareal
- S Avfall
- TS 02 Tilleggsdel seksj.nr. .....

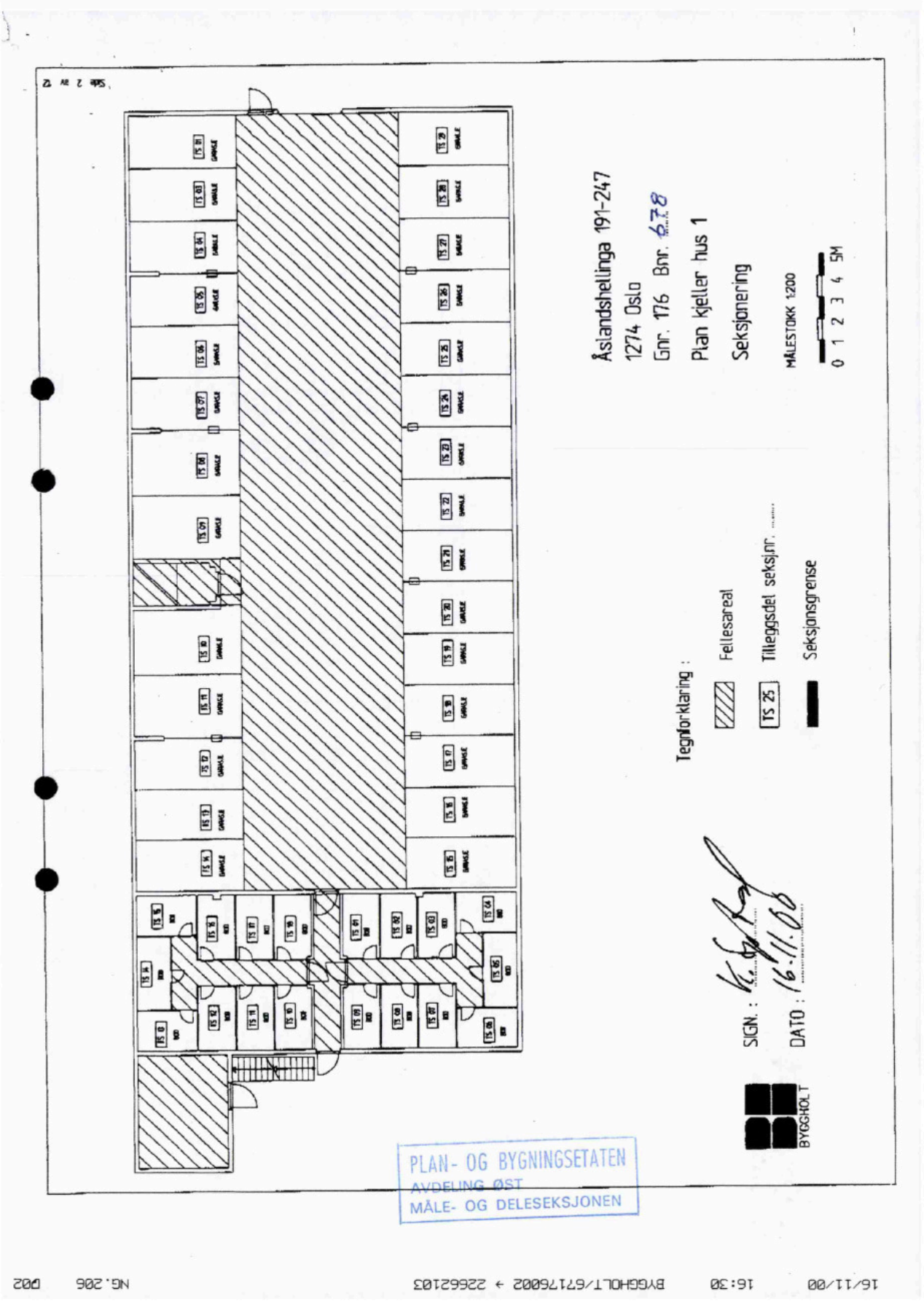
Åslandshellinga 191-247
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678

Situasjonplan

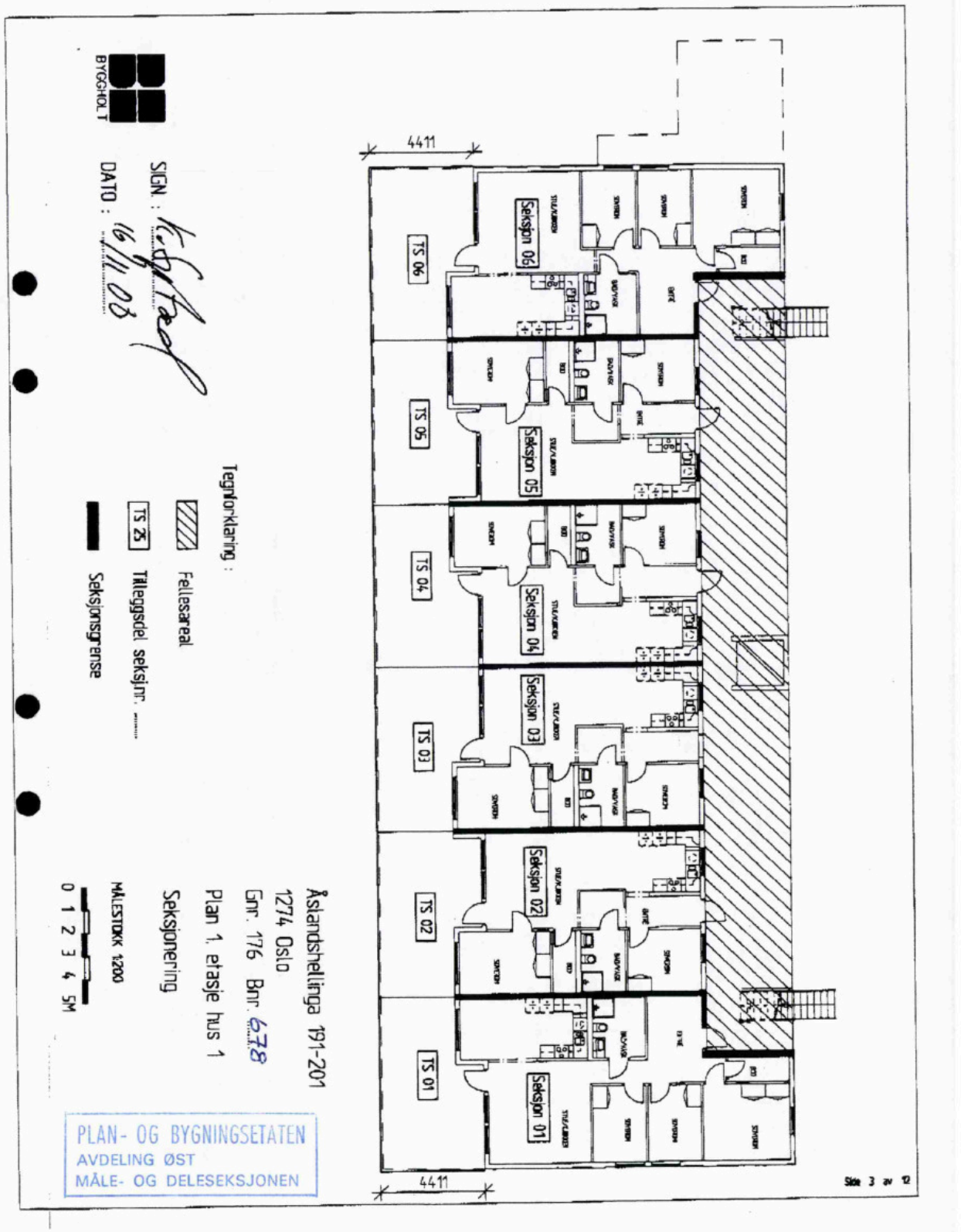
Seksjonering

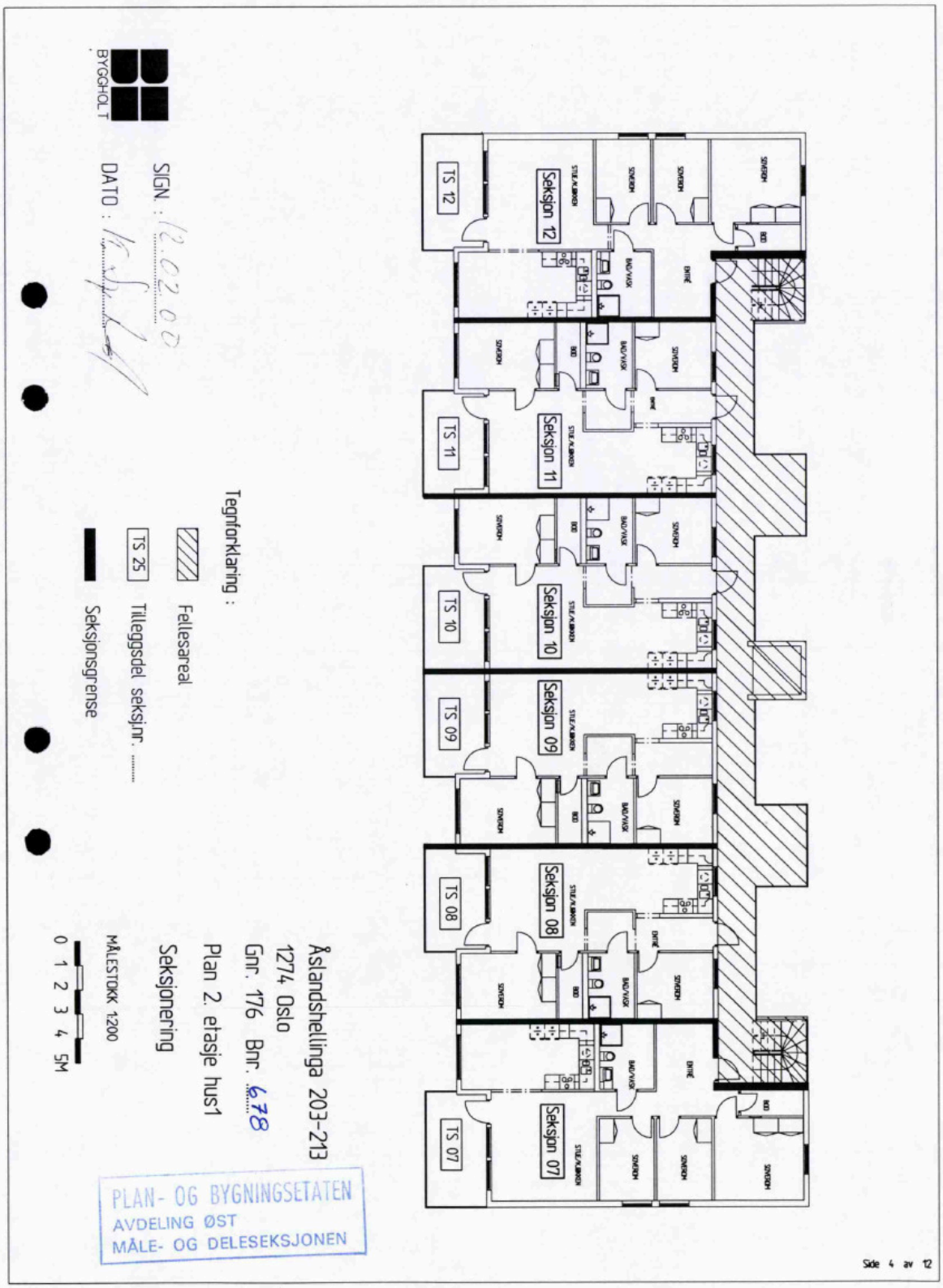
Side 1 av 12

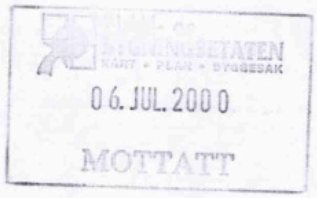

06. JUL. 2000
MOTTATT

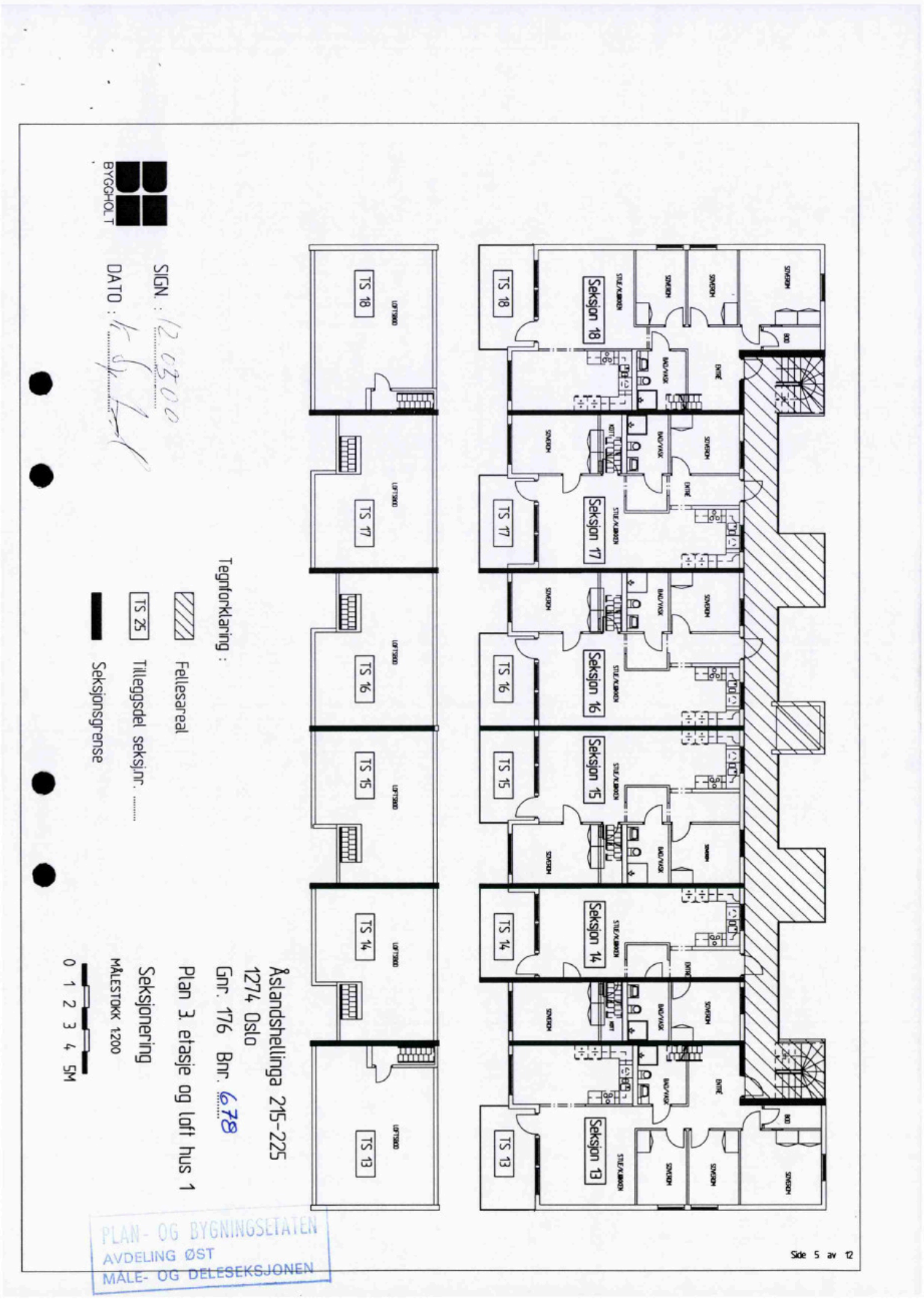

Åslandshellinga 191-247
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan kjeller hus 1
Seksjonering
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. .....
Seksjonsgrense
SIGN. :
DATO : 16.11.00
BYGGHOLT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

16/11/00 16:30 BYGGHOLT/67176002 → 22662103 NG.206 D03

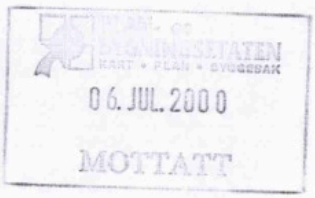



Åslandshellinga 203-213
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan 2. etasje hus1
Seksjonering
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. .....
Seksjonsgrense
SIGN. : 12.02.00
DATO :
BYGGHOLT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Seksjon 12
Seksjon 11
Seksjon 10
Seksjon 09
Seksjon 08
Seksjon 07
TS 12
TS 11
TS 10
TS 09
TS 08
TS 07
Side 4 av 12

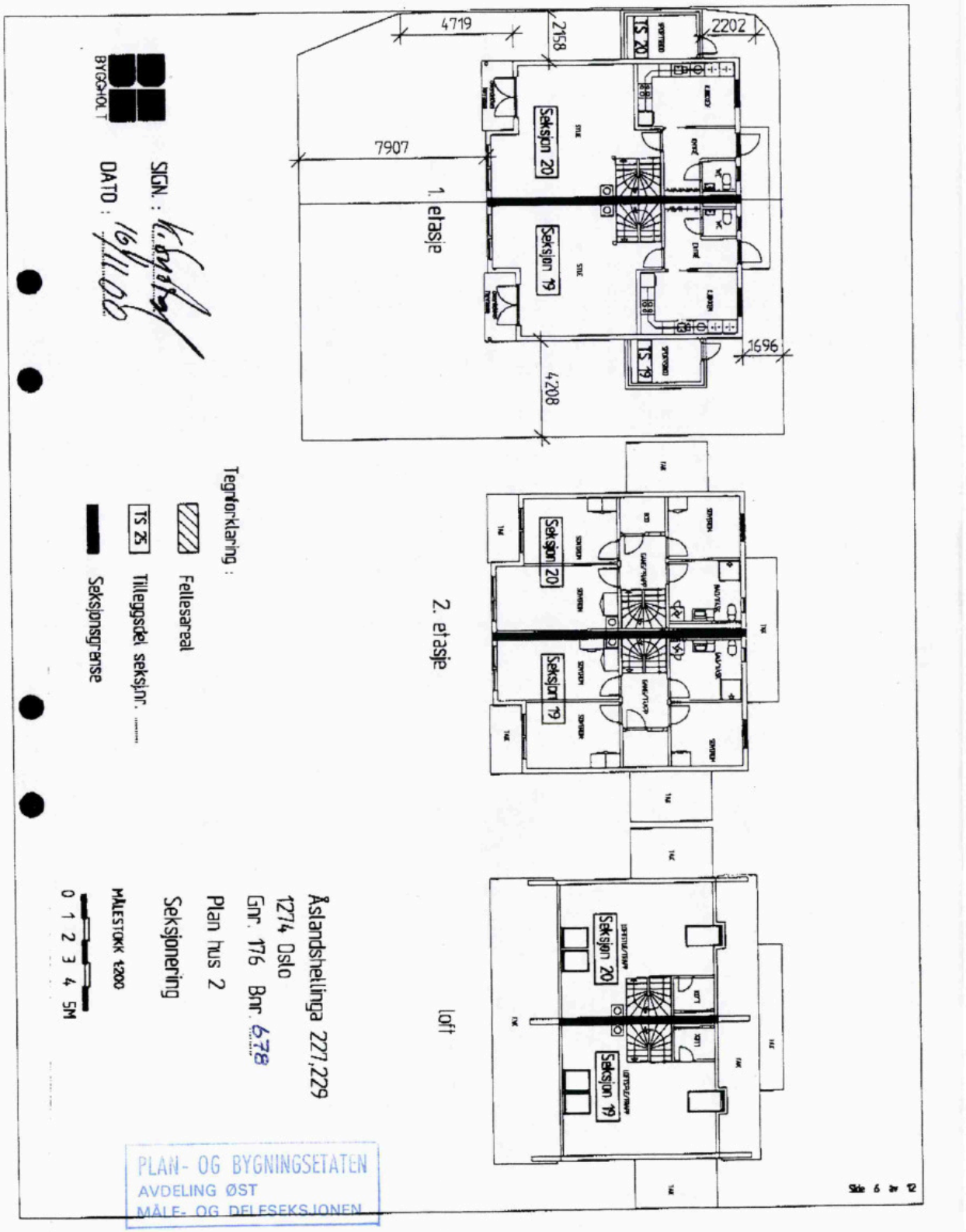

BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
06. JUL. 2000
MOTTATT



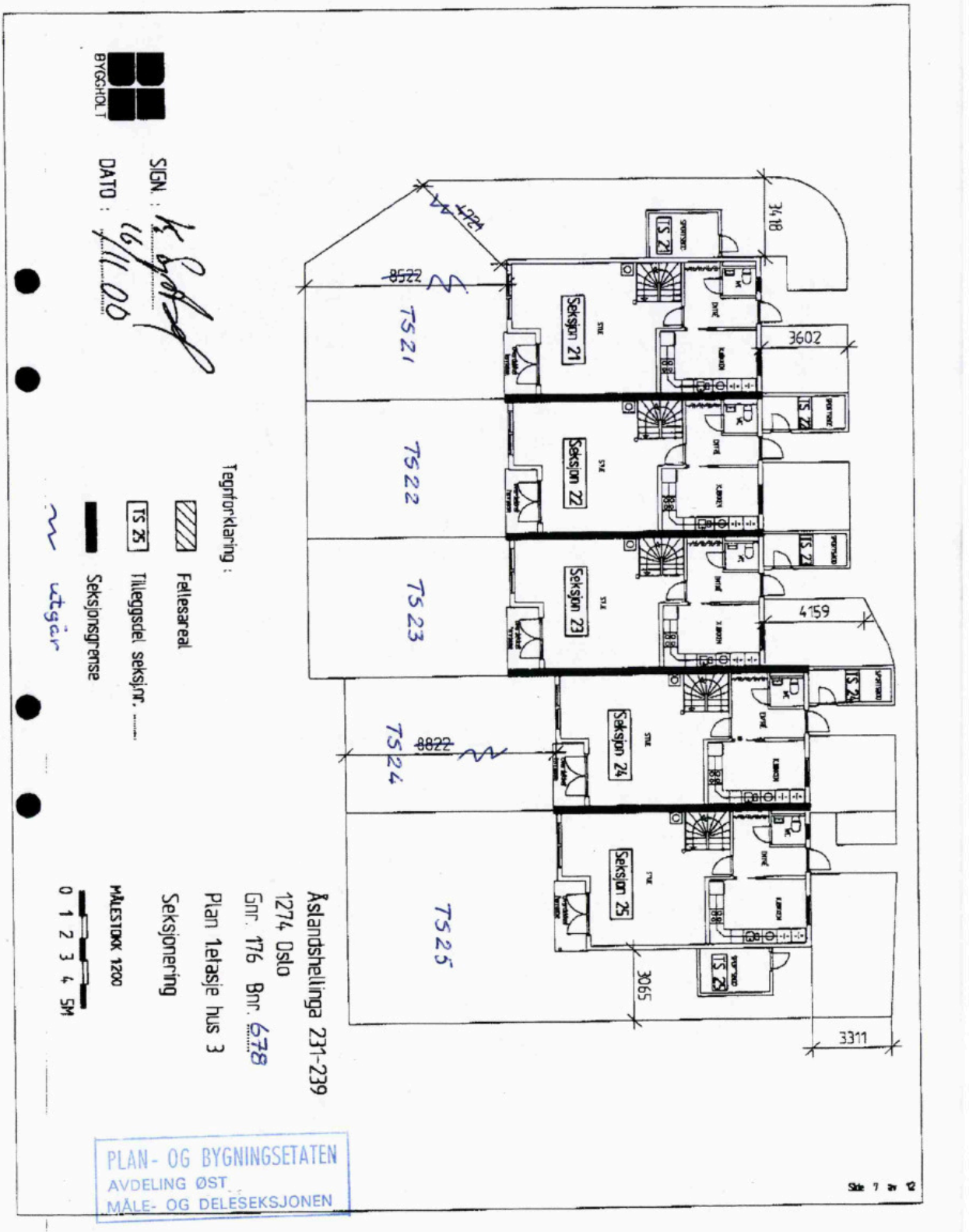
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

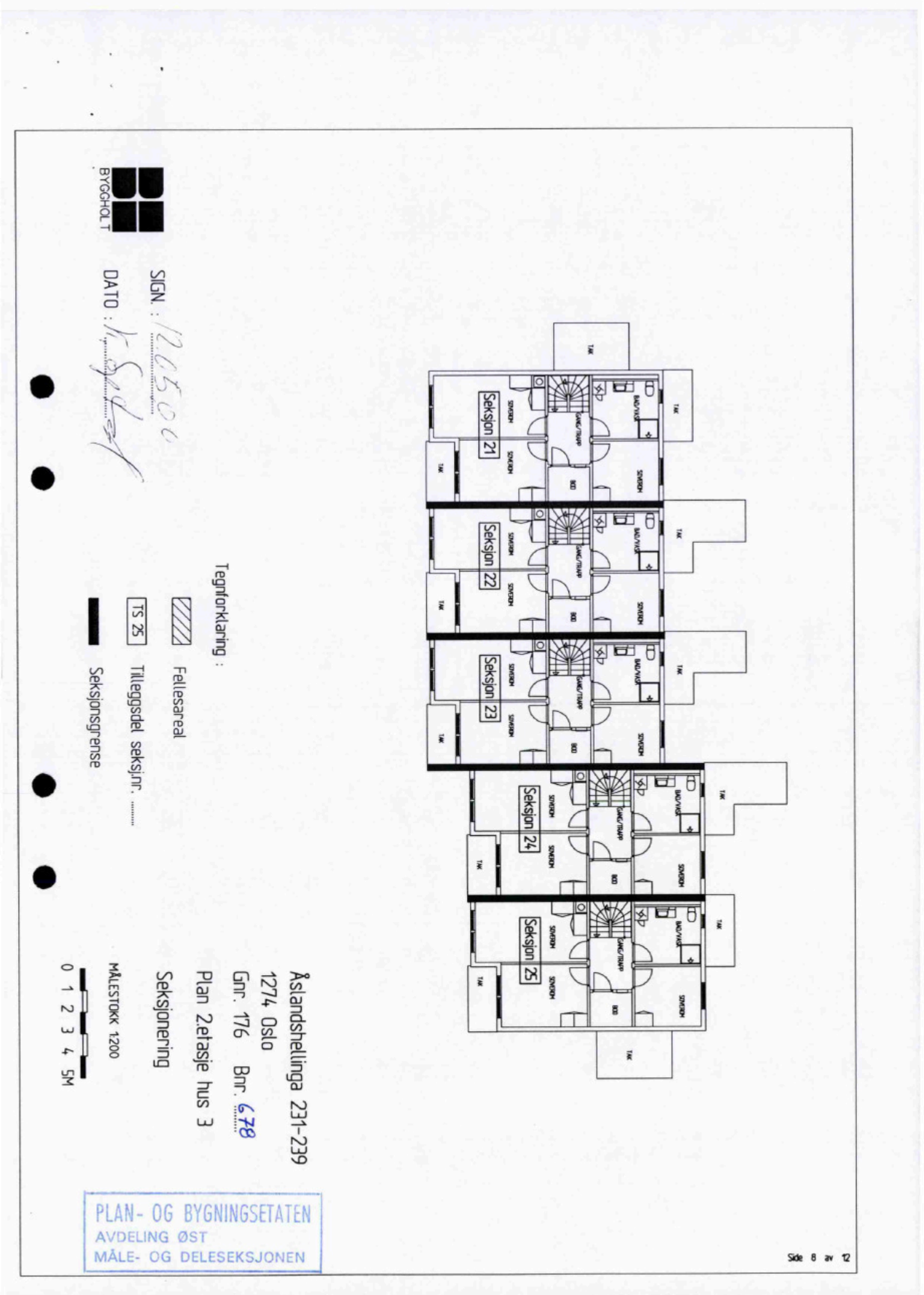

06. JUL. 2000
MOTTATT

16/11/00 16:30 BYGGHOLT/67176002 → 22662103 NG.206 P04

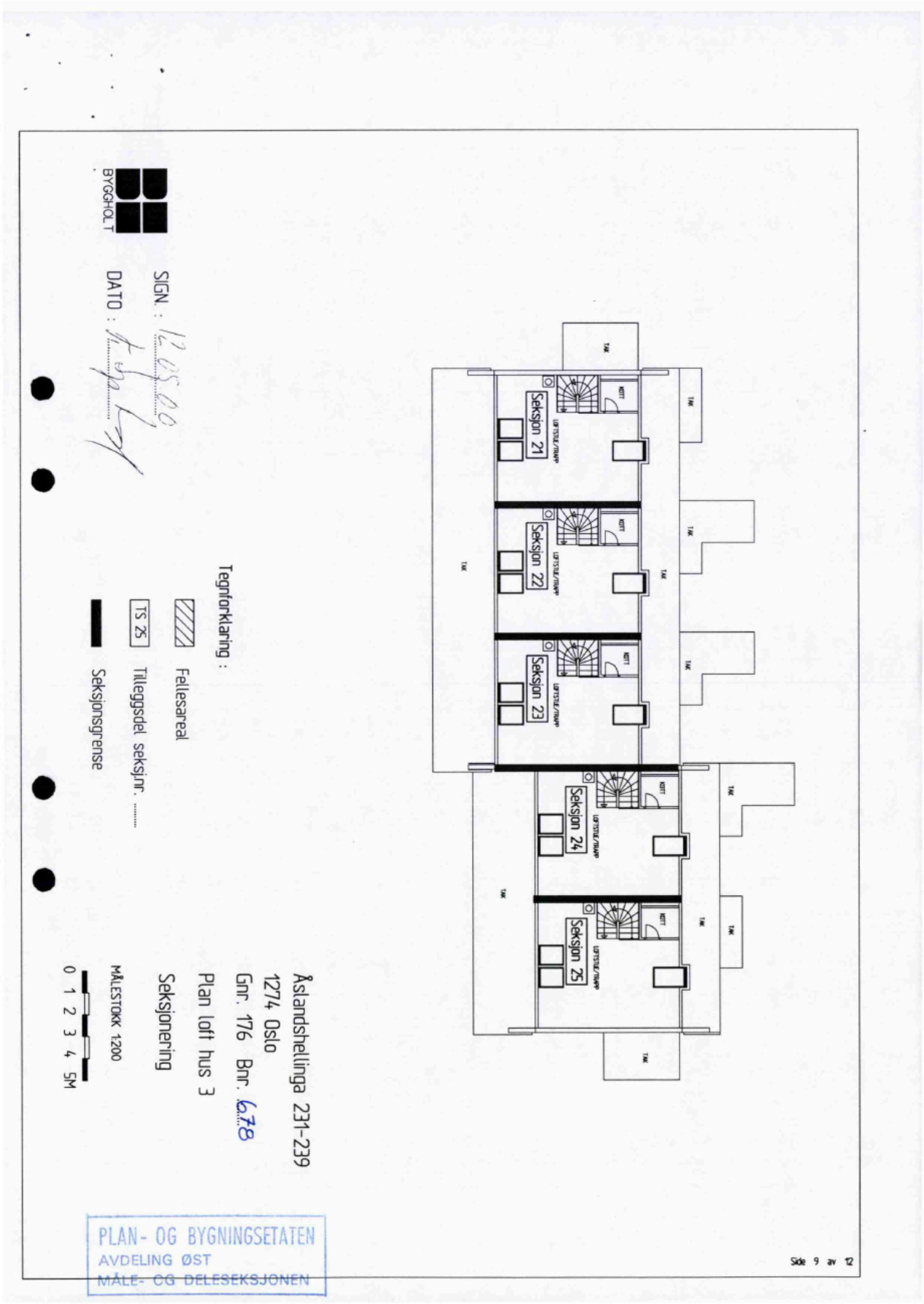


16/11/00 16:30 BYGGHOLT/67176002 → 22662103 NG.206 D06

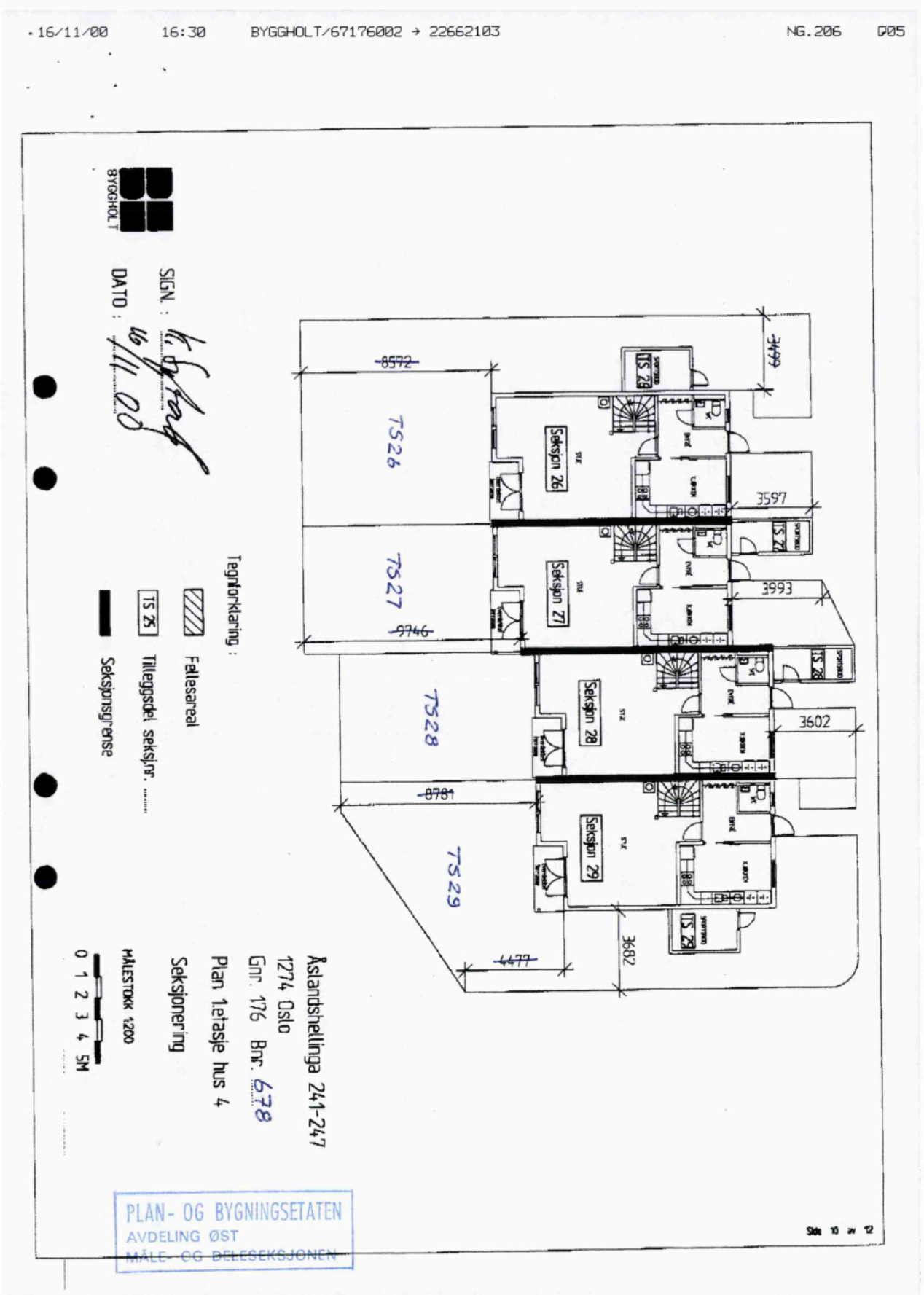


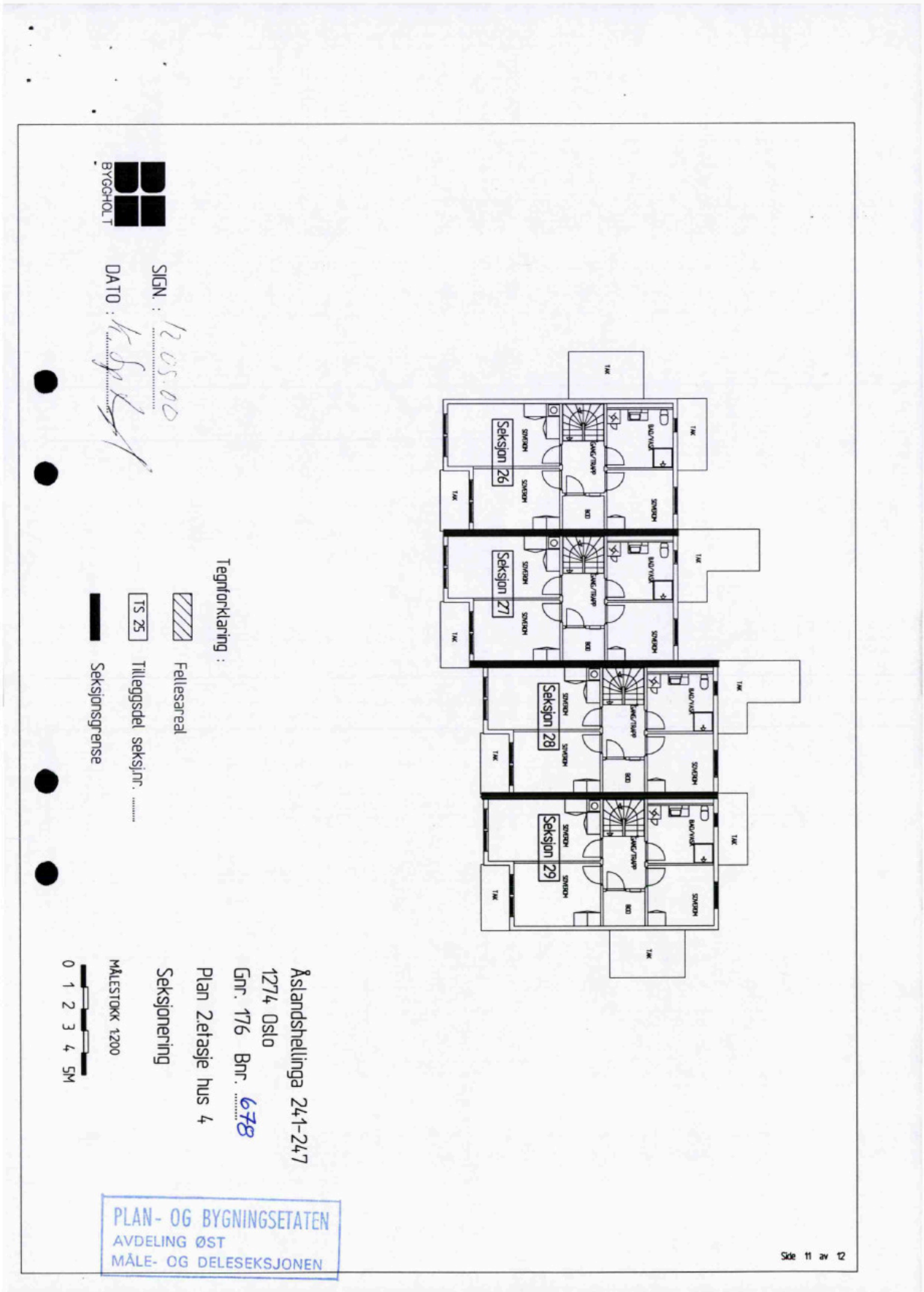

BYGGHOLT
SIGN. :
DATO :
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. .....
Seksjonsgrense
Åslandshellinga 231-239
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan 2.etasje hus 3
Seksjonering
MÅLESTOKK 1200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Seksjon 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Side 8 av 12

BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
06. JUL. 2000
MOTTATT


BYGGHOLT
SIGN. : 12.05.09
DATO : 11.05.09
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. .....
Seksjonsgrense
Åslandshellinga 231-239
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan loft hus 3
Seksjonering
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Seksjon 25
TAK
KOTT
LOFTSTIGE/TRAPP
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Side 9 av 12


KART • PLAN • BYGGESAK
06. JUL. 2000
MOTTATT


16/11/00 16:30 BYGGHOLT/67176002 → 22662103 NG.206 005
BYGGHOLT
SIGN. :
DATO : 16/11 00
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25 Tilleggsdel seksjon nr. .....
Seksjonsgrense
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Åslandshellinga 241-247
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan 1.etasje hus 4
Seksjonering
TS 26
TS 27
TS 28
TS 29
Seksjon 26
Seksjon 27
Seksjon 28
Seksjon 29
8572
9746
8781
4477
3499
3597
3993
3602
3682
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


BYGGHOLT
SIGN. : 12.05.00
DATO : 12.05.00
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. .....
Seksjonsgrense
Åslandshellinga 241-247
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan 2etasje hus 4
Seksjonering
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 26
Seksjon 27
Seksjon 28
Seksjon 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Side 11 av 12

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
06. JUL. 2000
MOTTATT


BYGGHOLT
SIGN. :
DATO :
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. .....
Seksjonsgrense
Åslandshellinga 241-247
1274 Oslo
Gnr. 176 Bnr. 678
Plan loft hus 4
Seksjonering
MÅLESTOKK 1200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 26
Seksjon 27
Seksjon 28
Seksjon 29
TAK
KJØTT
LØFTSLE/TRAPP
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Side 12 av 12

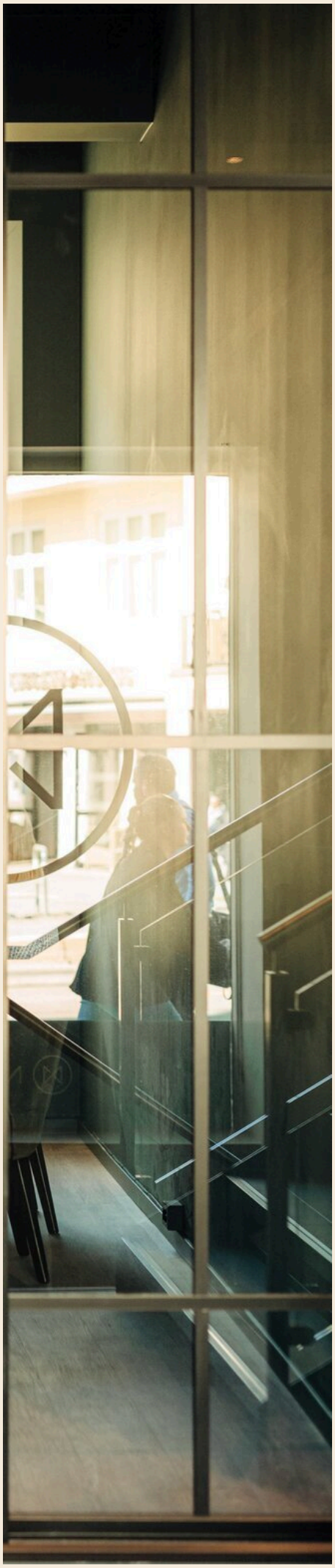

06. JUL. 2000
MOTTATT

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0527/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åslandhellinga 223 1274 OSLO
Matrikkel: Gnr 176, bnr 678, snr 17 (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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312