

Åslandhellinga 371



Velkommen til

Åslandhellinga 371



Salgsoppgaven produsert 2. august 2025

Søndre Nordstrand

Tre roms - vv., fyr. og internett inkl. - kjøkken ´24 - veranda - garasje m/lader - heis - gjennomg. - gode solforh.

Prisantydning	3 890 000,-
Fellesgjeld	2 449,-
Omkostninger	98 650,-
Totalpris	3 991 099,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 523,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	2.
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2002
Megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en tre-roms selveiere med noe oppgraderingsbehov.

Leiligheten ligger i 2.etg. og inneholder følgende:
Entré/gang, soverom I, soverom II, bad/WC, stue, kjøkken, innebod og veranda på ca. 9 kvm.

I tillegg disponerer boligen:
- garasjeplass i fellesanlegg med lader
- en kjellerbod på ca. 6 kvm

Høydepunkter med boligen og området:
- Epok kjøkken, nytt i 2024
- rør-i-rør system
- foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført
- noe oppgraderingsbehov
- utleiemulighet
- kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder m.m.
- populær beliggenhet

Velkommen til Åslandhellinga 371

Arealer og innhold

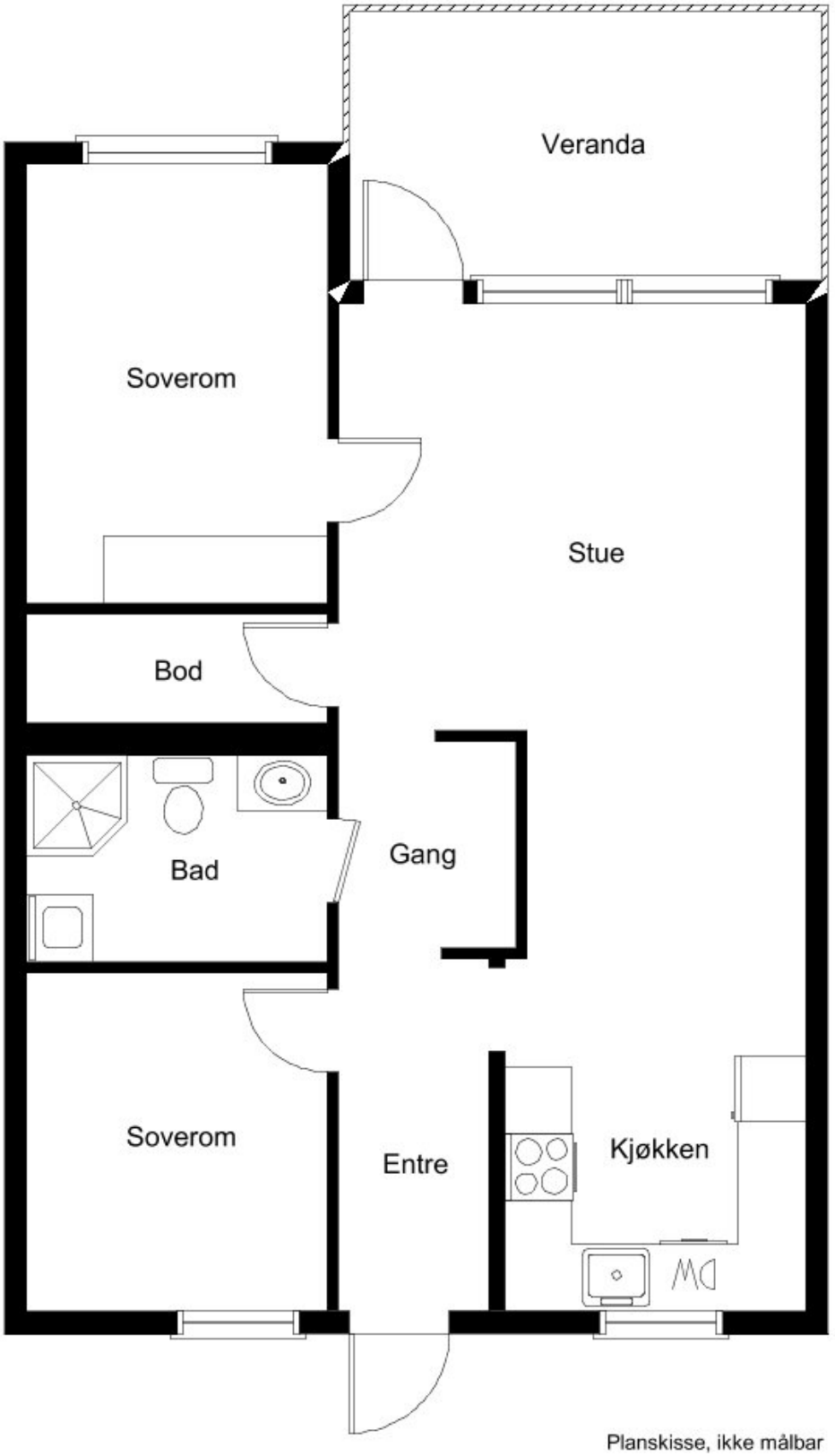
BRA-i:	67 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad/WC, stue/kjøkken og innebod
Total BRA: 67 kvm.

ÅSLANDHELLINGA 371

Eierleilighet, 2. etasje



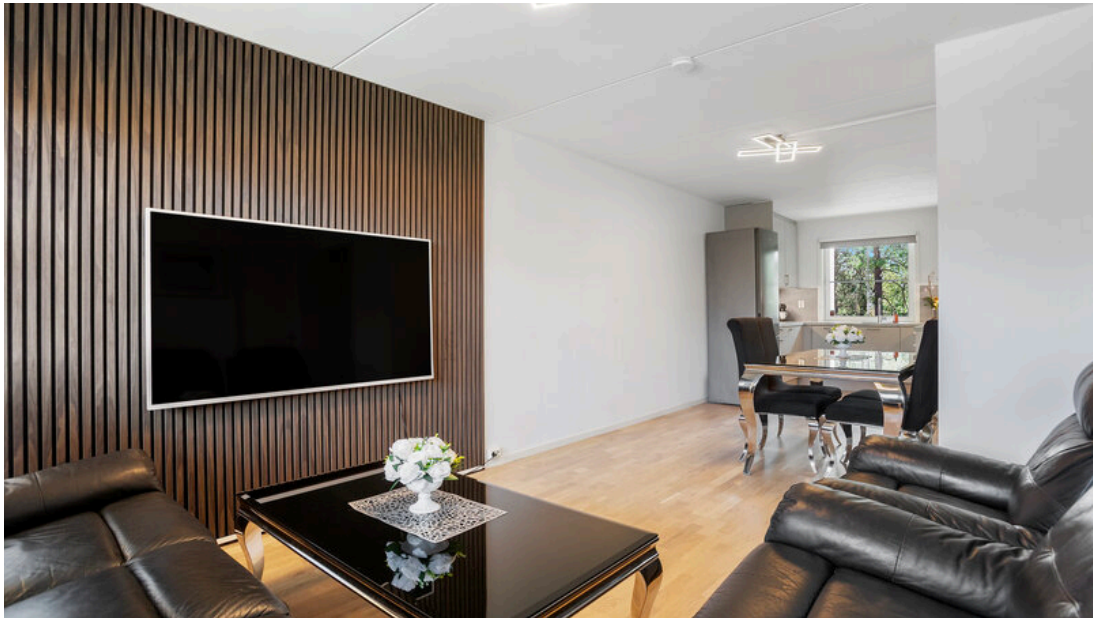
Planskisse, ikke målbar

Forklaring av bilde/rommet




















HAND CREAM
ROSE BLOOMS
1147



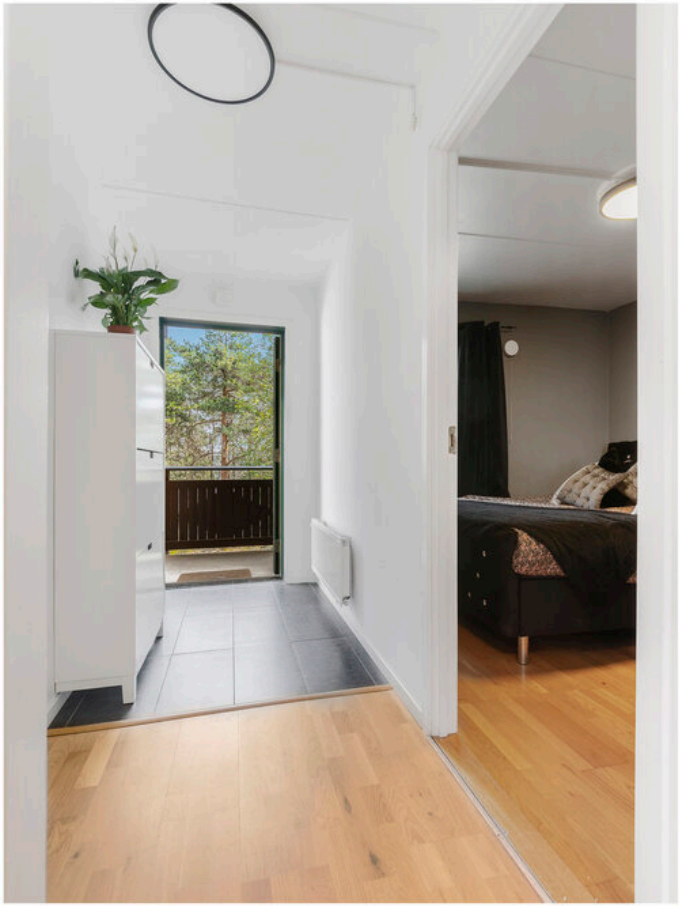



AEG





















Informasjon

Åslandhellinga 371

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0197/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Åslandhellinga 371, 1274 OSLO
Gnr 176, bnr 680, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fozia Arshad

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
2 449,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 892 449,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 991 099,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 003 799,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
2.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 73 kvm med kjellerbod på ca. 6 kvm.

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad/WC, stue/kjøkken og innebod

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass med el. billader

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etg. og inneholder følgende:
- entré/gang
- soverom I
- soverom II
- bad/WC
- stue
- kjøkken
- innebod

Standard

Kjøkken: Innredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn og induksjonstopp. Mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator, laminatplater mellom overskap og benkeplate. Kjøkken av typen Epok, nytt i 2024. TG1. Ventilator går kun på nivå 1. TG2.

Bad/WC: Servant, servantskap, WC, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. WC er fra 2025.
Dusjhjørne med innfellbare dører er fra 2023. Fliser og gulv og vegger. Himling, malt. Varmekabler er defekte. TG2.

Gulv: Fliser og parkett. Parkett i stue/kjøkken og gang er fra 2024.
Vegger: Malt.
Himling: Malt

For ytterligerer info se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Parkering

Garasjeplass i fellesanlegg med el-billader

Sammendrag selgers egenerklæring

Se punkt 8 og punkt 9.

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten

Byggemåte

Hovedkonstruksjon i betong. Liggende panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er betongdekke.

Innbo og løsøre

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.

Adgang til utleie

Kan leies ut i sin helhet

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming

Radiatorer og varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Estimert årlig strømforbruk ligger på ca. 2819 kwh pr år. Dette vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 523,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkl. bl.a.: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, byggforsikring m.m.

Kommunale avgifter

Inngår i fellesutgiftene

Andre utgifter

I tillegg til fellesutgiftene kommer utgifter til bl.a.: Strøm, innbo m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 060 694,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 242 777,- pr. 2023
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Sameiet

Navn og orgnr.

Furumoen Boligsameie III, orgnr. 885160492

Om sameiet

Boligselskap: Furumoen Boligsameie III. Organisasjonsnr: 885160492.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 449,-pr. 31.12.2024

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207861251
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo 196 797,00 pr mai 2025
Innfrielsesdato: 28.02.2030

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

For ytterligere informasjon, se svarbrev fra forretningsfører

Fellesformue
Kr 73,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Må godkjennes av sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80541344

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 398 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

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

Bebyggelse
Området består vesentligst av blokk- og småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp
Offentlig

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

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

301/176/680/7:
27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:35
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og byng.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2002 - Dokumentnr: 17313 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2025 - Dokumentnr: 476870 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.03.2002 - Dokumentnr: 17313 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/5802
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 70

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:681 Snr:35
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115
Bestemmelse om disp. av 1 reserveplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680

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:680

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsverket
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:680

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 overtakelsen.

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

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. 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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar - ubegrenset med visninger kr. 9 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. august 2025

Megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Åslandhellinga 371

Åslandhellinga 371

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Åslandhellinga 273-449	0 min

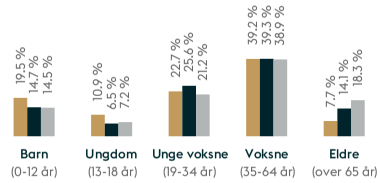
Offentlig transport

Bjørndal Linje 70N, 71, 77, 77X	5 min 0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	9 min 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Preståsen Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	4 min 0.3 km
Taranrød barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Christiania Barnehave Bjørndal... 51 barn	8 min 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
Sport og Mosjon	6 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	7 min

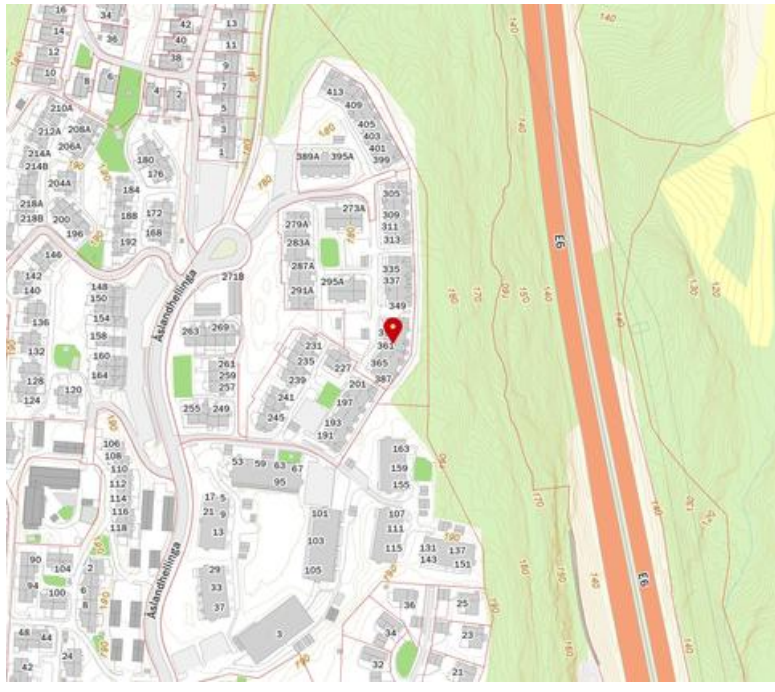
«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Haleem Wahid
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: h.wahid@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0197/25 . Vår ref.: 1474-1-78007 Dato: 30.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furumoen Boligsameie III
Organisasjonsnr:	885160492
Seksjonseier:	Arshad, Fozia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	78007
Adresse:	Åslandhellinga 371, 1274 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	176
Bnr.	680

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80541344.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet eier andel av utvedig fellesareal sammen med naboene Furumoen I, II og IV. 60 av seksjonene har parkeringsplass i underetasje i hus 1, 2 og 3. De øvrige 10 har utendørs parkering. Sameiet disponerer i tillegg 10 parkeringsplasser som kan leies av sameiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207861251
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	196 797,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 523,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Seksjonsutgifter	5 523,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	595,-
Fradragsberettigede kostnader:	292,-
Annen formue:	73,-
Gjeld:	2 449,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207861251
Restsaldo:	2 351,45
Kapitalkostnader:	48,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 351,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Randi Halden Larsen, e-post: furumoen3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Åslandhellinga 371
1274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2002
BRA: 73 m^2
BRA-i: 67 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	11	0	1

Supertakst
GNR: 176 BNR: 680 SNR: 7
Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600
Åslandhellinga 371
1274 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30811

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator går kun på nivå 1.
Kjøkkenventilator er enten av feil type eller er koblet feil.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales at kjøkkenventilator enten skiftes ut eller må kobles om.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæring.
Det er enkelte løse åpne (ikke tilkoblede) ledninger i forbindelse med kjøkkenventilatortilkobling, samt at det mangler dekklokk.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.
Det anbefales at løse åpne ledninger for kjøkkenventilator tilkobles eller isoleres forsvarlig, samt at det monteres et dekklokk.

Vannbåren varme

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på radiatorer og radiatorrør er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Ventilasjon

Oppsummering

Kjøkkenventilator går kun på nivå 1. Kjøkkenventilator er enten av feil type eller er koblet feil.
Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Kjøkken".

Anbefalte tiltak

Det anbefales at kjøkkenventilator enten skiftes ut eller må kobles om.
Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Kjøkken".

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.
Det er enkelte sprukne fliser.
Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger.
Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan medføre at det kan kommer vann/fukt inn i vegg og veggen blir dermed fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.
De missfargede silkonfugene anbefales utskiftet.
Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskap er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør vurderes utskiftet.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Baderomsdør er noe fuktskadet.
Det er noe "svikt" i terskler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte baderomsdør.
Det anbefales å utbedre "svikt" i terskler.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: El. varme

Oppsummering

Forøvrig ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.5.2025	**9.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Fozia Arshad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Roy Bekkesletten**	Telefon:	**41624600**
Firma:	**Takstmann Roy Bekkesletten AS**	Epost:	**roy@bekkesletten.no**
Adresse:	**Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**		

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åslandhellinga 371, 1274 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**176**	Bruksnr:	**680**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2002** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedkonstruksjon i betong. Liggende panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	67	0	0	9
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**73**	**67**	**6**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	64	3	Entré/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**67**	**64**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass med el. billader.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med betongdekke. Størrelse ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vindusglass er ifra 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 3 mm på kontrollerte steder.
TG-1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning ifra 2024.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og laminatplater mellom overskap og benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenventilator går kun på nivå 1.
Kjøkkenventilator er enten av feil type eller er koblet feil.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales at kjøkkenventilator enten skiftes ut eller må kobles om.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 6 kurser. Jordfeilbryter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det foreligger ikke samsvarserklæring. Det er enkelte løse åpne (ikke tilkoblede) ledninger i forbindelse med kjøkkenventilatortilkobling, samt at det mangler dekklokk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet. Det anbefales at løse åpne ledninger for kjøkkenventilator tilkobles eller isoleres forsvarlig, samt at det monteres et dekklokk.	

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på radiatorer og radiatorrør er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkkenventilator er skiftet i 2024.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Kjøkkenventilator går kun på nivå 1. Kjøkkenventilator er enten av feil type eller er koblet feil. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Kjøkken".	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at kjøkkenventilator enten skiftes ut eller må kobles om. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Kjøkken".	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.
Det er enkelte sprukne fliser.
Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger.
Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan medføre at det kan kommer vann/fukt inn i vegg og veggen blir dermed fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.
De missfargede silkonfugene anbefales utskiftet.
Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med servant, servantskap, wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Wc er ifra 2025.
Dusjhjørne med innfellbare dører er ifra ca 2023.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Servantskap er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Baderomsdør er noe fuktskadet.
Det er noe "svikt" i terskler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte baderomsdør.
Det anbefales å utbedre "svikt" i terskler.

6.13 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Fliser og parkett.	
Parkett i stue/kjøkken og gang er ifra 2024.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.14 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.15 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.16 Øvrig: El. varme

Beskrivelse	
Varmekabler på bad er defekte.	
Oppsummering av øvrig	**TG-IU**
Forøvrig ikke vurdert.	

6.17 Øvrig: Radon

Beskrivelse	
Radonmåling.	
Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arshad, Fozia	9578-5999-4-2307982	2025-04-30 19:57:19

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
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0197/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åslandhellinga 371, 1274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Fozia Arshad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Gjennom borettslaget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best Norge Bygg AS Pusset opp kjøkkenet, malt og satt på ny parkett. Ble utført februar 2024, egen arbeid har vært å sette på lamper

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

Eventuell kommentar: Nei ikke noe

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

Eventuell kommentar: Ingenting

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

Eventuell kommentar: Ikke vært

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

Eventuell kommentar: Ikke vært

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

Eventuell kommentar: Ikke vært

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

Eventuell kommentar: Har ikke

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

Eventuell kommentar: Nei ingen

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

Eventuell kommentar: Nei ingen feil

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

Eventuell kommentar: Nei men megler og takstmann skal fikse det

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

Eventuell kommentar: Takstmann skal komme og måle

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0197/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arshad, Fozia	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Arshad, Fozia

SIGNICAT

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1474
Furumoen Boligsameie III

Velkommen til årsmøte i Furumoen Boligsameie III

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1474

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes. Registreringsblankett levers i postkassen til styreleder Randi H. Larsen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Furumoen Boligsameie III

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Idun Østrem og Ateef Shahfaz Latif er valgt.

Sak 3
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 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 1475 Furumoen Boligsameie IV.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6
Innkomne forslag

Forslag fremmet av:
Iram Riaz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ser at vi ikke har en kollektiv avtale for tv og internett. Dette gjør at vi beboere enkeltvis betaler mye høyere pris enn andre sameiere med avtale gjør. Dette er økonomisk ulønnsomt for oss.

Jeg ønsker at dette fremmes på årets årsmøte og Telia bør vurderes som en mulig leverandør, som er velbrukt blant andre sameier. Men selvsagt det bør gjøres en vurdering av alle mulige leverandører

Styrets innstilling
Styret diskuterte det økonomiske, ut i fra økonomien skal vi nå gå gjennom samtlige leverandører også Telenor, Styret vil komme tilbake til forslaget .

Forslag til vedtak
Forslaget er foreløpig avvist.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Randi Halden Larsen

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

- Hamit Emre Folvell

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

- Burim Gashi
- Christian Haugan

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Halden Larsen	Åslandhellinga 333
Styremedlem	Vegar Østmark	Åslandhellinga 309
Styremedlem	Sadik Bela	Åslandhellinga 383
Styremedlem	Hamit Emre Folvell	Åslandhellinga 307
Varamedlem	Burim Gashi	Åslandhellinga 275 A
Varamedlem	Christian Haugan	Åslandhellinga 387

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

Generelle opplysninger om Furumoen Boligsameie III
Sameiet består av 70 seksjoner.
Furumoen Boligsameie III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885160492, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
176 680

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

Furumoen Boligsameie III har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har avholdt seks styremøter og et budsjettmøte. Samtlige møter var digitalt.
Sameiet har gjennomført en del vedlikehold på fjernvarmeanlegget.
Det har blitt skiftet pumper og ventiler på grunn av slitasje. I tillegg har sameiet hatt vannskader på varmtvannsrør i to av blokkene.

Samtlige terrasser er blitt beiset også fellesanlegg. Rensing av tak og takrenner. Nye deksler på utvendige ventiler på blokk 335 – 357 og 359 – 387. Samtlige deksel var skadet. På grunn av heisstopp har det og vært store utgifter på heiser. Det har og vært høge utgifter på carporter.
Høsten 2023 fikk noen leiligheter lekkasje fra takvindu/ uteboder.

Det har vært avholdt vår og høstdugnad.

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

Furumoen Boligsameie III har et godt samarbeide med Furumoen Boligsameie VI.
Styret jobber godt sammen og har god kontakt med hverandre i tillegg til styremøtene.

Vaktmesteravtale.

1. mars 2023 ble det opprettet avtale med Vaktmester Andersen AS.

Forestående vedlikehold.

Drenering blokk 305 – 333 og blokk 335- 357
Beising av sameiet innen 3 år.
Utbedring av vannskader.

Transaksjon 09222115557514996[illegible] Signert RHL, VØ, SB, HEF

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsakelig ladeinntekter fra el-biler og andre inntekter er salg av nøkler.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak, under regnskapskonto kontingenter er det betalt medlemskap og driftskostnader til Bjørndal Grendehus. Det var ikke budsjettert. Det er utført beising av fasader fra vaktmester Andersen AS som ikke var budsjettert. Under drift og vedlikehold fyrannlegg er det elektrikerarbeider som ikke var budsjettert Under drift og vedlikehold garasjeanlegg er det gjort service på porten som ikke var budsjettert. Forsikringspremien har steget mer en antatt det skyldes sameiets skadehistorikk.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på sameiets lån.

Resultat
Årets resultat 163 650 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -26 200. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Det er en økning av felleskostnader på foreløpig 5% som vil måtte ses an om skal økes i løpet av året 2024

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

Transaksjon 09222115557514996[illegible] Signert RHL, VØ, SB, HEF

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Furumoen Boligsameie III har lån i OBOS bank. Lånenummer 98207861251som er et annuitetslån med månedlig forfall og 8 % rente. Eff. 8,78%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FURUMOEN BOLIGSAMEIE III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUMOEN BOLIGSAMEIE III.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: CP2K8-E3JFO-EEW7B-LA6E6-QKEAK-T5S3J

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CP2K8-E3JFO-EEW7B-LA6E6-Q6EAK-T5S3J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-16 06:23:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CP2K8-E3JFO-EEW7B-LA6E6-Q6EAK-T5S3J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

FURUMOEN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 885 160 492, KUNDENR. 1474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 631 896	3 890 678	4 640 000	4 722 000
Innbetalinger		0	4 678	0	0
Ladeinntekter EL-bil		132 681	0	0	150 000
Andre inntekter	3	2 750	141 520	15 000	1 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 767 327**	**4 036 876**	**4 655 000**	**4 823 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 985	-11 985	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-85 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 411	-11 679	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-155 205	-149 235	-156 800	-164 517
Konsulenthonorar	7	-5 250	-27 042	-30 000	-30 000
Kontingenter		-31 450	-10 550	0	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 223 144	-1 211 015	-922 917	-1 300 000
Forsikringer		-401 240	-348 565	-383 500	-441 000
Kommunale avgifter	9	-663 117	-556 866	-663 400	-767 470
Energi/fyring	10	-1 451 777	-1 538 198	-1 550 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 060	-269 905	-297 000	-320 500
Andre driftskostnader	11	-251 427	-347 680	-323 900	-345 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 618 180**	**-4 567 721**	**-4 449 502**	**- 5 012 287**
DRIFTSRESULTAT		**149 147**	**-530 845**	**205 498**	**-139 287**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 703	40 698	1 500	48 000
Finanskostnader	13	-35 200	-37 579	-26 000	-32 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 503**	**3 120**	**-24 500**	**15 500**
ÅRSRESULTAT		**163 650**	**-527 725**	**180 998**	**-123 787**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-102 082		
Udekket tap		0	-425 643		
Reduksjon udekket tap		163 650	0		

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 044	15 251
Kundefordringer		0	964
Forskuddsbetalte kostnader		181 824	157 057
Driftskonto OBOS-banken		83 657	75 367
Sparekonto OBOS-banken		19 623	495 118
SUM OMLØPSMIDLER		**298 149**	**743 758**
SUM EIENDELER		**298 149**	**743 758**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-261 993	-425 643
SUM EGENKAPITAL		**-261 993**	**-425 643**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	235 793	667 753
SUM LANGSIKTIG GJELD		**235 793**	**667 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 049	45 961
Leverandørgjeld		37 441	455 478
Påløpte renter		1 639	209
Påløpte avdrag		2 493	0
Påløpte kostnader		222 726	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**324 349**	**501 648**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**298 149**	**743 758**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

Oslo, 11.04.2024
Styret i Furumoen Boligsameie III

Randi Halden Larsen /s/ Vegar Østmark /s/

Sadik Bela /s/ Hamit Emre Folvell /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	4 178 296
Avdrag lån	420 000
Parkeringsleie	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 640 296**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 631 896**

NOTE: 3

Transaksjon 09222115557514996 BESKYTTET Signert RHL, VØ, SB, HEF

ANDRE INNTEKTER

Parkering	500
Nøkler	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 411.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 250**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-491 438
Drift/vedlikehold VVS	-29 753
Drift/vedlikehold elektro	-138 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 482
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-152 260
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 079
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 109
Kostnader dugnader	-3 576
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 223 144**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-403 984
Renovasjonsavgift	-259 134
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-663 117**

Transaksjon 09222115557514996 BESKYTTET Signert RHL, VØ, SB, HEF

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-269 966
Fjernvarme	-1 181 811
SUM ENERGI / FYRING	**-1 451 777**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 222
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 755
Driftsmateriell	-4 038
Lyspærer og sikringer	-5 654
Vaktmestertjenester	-130 732
Vakthold	-49 580
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-2 247
Trykksaker	-1 004
Andre kontorkostnader	-998
Porto	-1 500
Bankgebyr	-3 444
Velferdskostnader	-1 903
Konstaterte tap	-350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 427**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 733
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 085
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 470
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 415
SUM FINANSINNTEKTER	**49 703**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-16 772
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 375
Renter på leverandørgjeld	-53
SUM FINANSKOSTNADER	**-35 200**

NOTE: 14
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,

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

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-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 4 år.		
Opprinnelig 2021	-700 000	
Nedbetalt tidligere	297 565	
Nedbetalt i år	402 435	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-350 000	
Nedbetalt tidligere	84 682	
Nedbetalt i år	29 525	
		-235 793
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-235 793**

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

Annen informasjon om sameiet
Vaktmester
Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på tlf. 22 38 92 92 eller e-post.post@vaktmesterandersen.no

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd må seksjonseier regne med å betale for tjenesten selv.

Parkering
Sameiet har 10 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80541344. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre.

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

Kabel-TV
Telenor Norge er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte 915 09 000 eller besøke deres nettside https://www.telenor.no/kundeservice/

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund Oslo Celsio gjennom kraftfondavtale.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Oppjusteringen ferdig avsluttet.	
2018	Samtlige hatter på viftehus skiftet på..	Samtlige hatter på viftehus skiftet på lavblokker
2017	Rensing av ventilasjonsanlegget	
2017	Oppjustering av fjernvarmeanlegget.	
2016 - 2016	Vedlikeholdet av fjernvarmeanl. fortsett	
2016 - 2016	Vasking av samtlige blokker og lavblokk	
2016 - 2016	Skifting av vifter i garasjeanlegg	
2015 - 2015	Vedlikehold av fjernvarmeanlegget	
2014 - 2014	Beising hus 4,5,6,1,2 og 3	
2007	Beising hus 4, 5 og 6	
2006	Beising hus 1, 2 og 3	
2002 - 2003	Spesifisert om byggeår.	Byggeår er 2002, men rekkehusene i sameiet er bygget i 2003.

Transaksjon 09222115557514996 Signert RHL, VØ, SB, HEF

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 1474 **Selskapsnavn:** Furumoen Boligsameie III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Idun Østrem og Ateef Shahfaz Latif er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag

Forslaget er foreløpig avvist.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Randi Halden Larsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hamit Emre Folvell

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Burim Gashi
☐ Christian Haugan

**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.

HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE 3

Vedtatt på ordinært sameiermøte 03.04.2002
(Sist endret ved vedtak i ordinært sameiermøte 29.03.2011.
Endret på ordinært sameiermøte 7. mai 2019)

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i samsvar med boligsameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.
Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor boligsameiet og sikre ro og velvære for beboerne.
Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglementet blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til boligsameiet.
Seksjonen og fellesområdene 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 23.00 og kl 07.00. Ved enkeltbegivenheter plikter en 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 08.30 og ikke etter kl 20.00.

For å drive med 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 naboene skal gjøres kjent med forestående virksomhet på forhånd.

Installasjon av det elektriske skal gjøres av autorisert firma/elektriker.
Dette gjelder også alt av rørleggerarbeid som utføres

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid.

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

§ 3 BALKONGER - TERRASSER

Sameierne plikter å påse at balkonger/terrasser ikke brukes til lagring av brannfarlige væsker/materialer og lignende. Balkongen/terrassen må ikke benyttes som oppbevaringssted.

Ved tørking av tøy skal dette være drypptørt før det henges ut på balkongen/terrassen.
Ved tørking/lufting av tøy mv. bør dette være til minst mulig sjenanse for andre beboere.
Tørking/lufting av tøy på søn- og helligdager er **ikke tillatt**.

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

Grilling på balkongen/terrassen er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Vanning av blomsterkasser skal skje hensynsfullt.

§ 4 PARABOL/ANTENNE

Enhver oppsetting av antenner/parabol er **ikke tillatt**. Boligsameiet er tilknyttet et felles antenneopplegg.

§ 5 BODER

Dørene fra gangen 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. Lyset i gangene skal være slukket når ingen er til stede. Bytting av boder sameierne i mellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

§ 6 BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det skal være ro i fellesområdene mellom kl 20.00 og kl 07.00.
Boligsameiets fellesområder er reservert beboerne og deres besøkende.
Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av disse og sørge for at de til enhver tid holdes ryddige og ordentlige.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som møbler o. l. lignende i fellesområdene uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Det er forbudt å legge ut avfall, brød og matrester til fugler eller andre dyr da dette vil tiltrekke seg rotter og mus til eiendommen.

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

§ 7 TRAPPER, SVALGANGER OG FELLESBALKONGER

Barnevogner og sykler skal plasseres på tilhørende fellesbalkong eller i privat bod slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere eller hindrer adgang til heis/trapp.

Sportsutstyr som ikke er i daglig bruk oppbevares i bodene.

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

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

§ 8 RENOVASJON OG AVFALL

Husholdningsavfall **skal** legges i dertil egnede containere i søppelhuset.

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

Det er **forbudt** å plassere annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir i containerne i søppelhuset som f. eks. glass, metall, hvitevarer, møbler, bildekk, trevirke og annet spesialavfall. Brudd på denne bestemmelse samt forsøpling av fellesarealene medfører et gebyr på kr 2 000,- pr. tilfelle.

Papp og papir legges i beholdere spesielt merket for dette. Om nødvendig kuttes papp opp i mindre biter for å få plass i beholderen.

Det må ikke legges avfall på bakken verken i søppelhuset eller på eiendommen for øvrig.

Annet avfall fra f. eks oppussing eller annet skrot skal den enkelte sameier sørge for å fjerne. Grønmo gjenbruksstasjon tar imot kostnadsfritt i mot alt avfall som ikke hører hjemme i søppelhuset.

Sameier bes også gjøre seg kjent med egen avfallsinstruks inne i søppelhusene.

§ 9 BILHOLD OG PARKERING

Sameiers tildelte parkeringsplass skal benyttes. Parkeringsplassen tillates ikke benyttet til bilopplagring eller til oppbevaring av møbler m.v. Dette av hensyn til brannforskriftene. Bilene må ikke bli stående på tomgang verken i garasjen eller på fellesområdene da dette forårsaker støy og forurensning.

Større reparasjoner, oljeskift m.v. må ikke foretas på boligsameiets veier, parkeringsplasser eller i garasjer.

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

Det er **forbudt** å parkere på boligsameiets veier. Det oppfordres til kortest mulig opphold for av- og påstigning / av- og pålasting.
All parkering skal foregå i garasjer og på oppmerkede plasser.

Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplass uten styrets skriftlige godkjenning. Ved utleie av selveid parkeringsplass kan denne kun leies ut til sameier eller beboer i Furumoen Boligsameie III.

Gjesteparkeringen skal **ikke** benyttes av boligsameiets beboere. Parkeringsplassene er reservert for besøkende til Furumoen 3.

Sameiet disponerer 10 ekstra utendørs parkeringsplasser som kan leies ut til sameiere og beboere i Furumoen Boligsameie III. Sameiere som bebor sin egen seksjon har fortrinnsrett til leie.

§ 10 DYREHOLD

I henhold til norsk lov er det lov å holde hund/innekatt eller andre alminnelige kjæledyr i boligsameiet. Naboer bør spørres om de har noen innvendinger til ervervelse av kjæledyr.

NB! Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere

Før ervervelse av andre type dyr (eksotiske) skal søknad sendes styret. Dette gjelder også for alle som har slike dyr ved innflytting til boligsameiet.

ALLE KJÆLEDYR SKAL HOLDES I BÅND eller
annen egnet innretning, f. eks. bur, innenfor boligsameiets område.
Dette gjelder også katter!
Bruk skogen og tilgrensende områder.
Det er båndtvang **hele året** innenfor boligsameiets område.
Ekskrementer **skal** umiddelbart fjernes av eier.
Lufting av hund på sameiets plener og lekeplass er ikke tillatt.

Det skal ikke legges ut mat til fugler og andre dyr på balkonger/terrasser, da dette er til sjenanse for nabolaget og kan tiltrekke seg skadedyr.

§ 11 BOLIGSAMEIETS EKSTERIØR OG UTVENDIGE 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 f eks dører, vinduskarmer, husvegger, balkonger, terrasser mv.
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 ensartet merking. Sorte gatenummer øverst i venstre hjørne. Navneskilt plasseres under lokket. Kontakt styret for merking av postkasser.

Det skal være ensartet markiseduk for hele boligsameiet.
Ved innkjøp av markiser og vindskydd skal styret kontaktes.

§ 12 DUGNADER

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

Alle sameiere anmodes til å delta.

§ 13 ERSTATNINGSPLIKT

Eieren har det hele og fulle ansvar, og plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. De må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

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

§ 14 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 vil styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

§ 15 NØKLER

Om beboere mister nøkler til fellesrom skal styret kontaktes slik at nye nøkler kan bestilles.

§ 16 UTLEIE OG SALG AV SEKSJONER

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn kan nevnes gjentagende korttidsutleie.

Eier plikter å informere styret og forretningsfører om leietakers navn, antall husstandmedlemmer og utleieperiodens varighet. Ved flytting må eier også informere styret og forretningsfører om sin nye adresse.

Eier er ansvarlig for at leietaker er kjent med sameiets husordensregler og overholder disse. Ved nytt leieforhold skal ett sett husordensregler med leietakers bekreftelse på at

han har mottatt reglene og gjort seg kjent med disse leveres styret. Dersom det er nødvendig med oversettelse skal eier besørge dette.

Påklaget husbråk og annet som er til sjenanse for øvrige beboere vil resultere i krav fra styret om umiddelbart opphør av leieforholdet. Fremleie, dvs. leietakers videre bortleie, er forbudt.

Ved overdragelse og salg av seksjoner plikter sameier å innhente styrets skriftlige godkjenning.

§ 17 SKADEDYR

Beboere som oppdager eller har mistanke om at de har fått kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten må omgående melde fra om dette til styret. I motsatt fall kan styret pålegge eieren av leiligheten å betale hele kostnaden for skadedyrsaneringen.

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE III

1. Navn
Boligsameiets navn skal være Furumoen Boligsameie III

2. Eierforhold
Sameiet består av 70 eierseksjoner på gnr.I76, bnr. 680 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.

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

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

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

5. Fordeling av fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles på seksjoner i hus 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i h.t sameiebrøken.

6. Sameiermøter

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

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

e) Ordinært sameieimøte 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 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameieimøtet 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. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

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. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

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

13. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

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

Sist endret 15.03.2005, endret årsmøte 21.03.2018.

Protokoll til årsmøte 2024 for Furumoen Boligsameie III

Organisasjonsnummer: 885160492
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Idun Østrem og Ateef Shahfaz Latif er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag

Fremmet av: Iram Riaz

Jeg ser at vi ikke har en kollektiv avtale for tv og internett. Dette gjør at vi beboere enkeltvis betaler mye høyere pris enn andre sameiere med avtale gjør. Dette er økonomisk ulønnsomt for oss.

Jeg ønsker at dette fremmes på årets årsmøte og Telia bør vurderes som en mulig leverandør, som er velbrukt blant andre sameier. Men selvsagt det bør gjøres en vurdering av alle mulige leverandører

Styrets innstilling
Styret diskuterte det økonomiske, ut i fra økonomien skal vi nå gå gjennom samtlige leverandører også Telenor, Styret vil komme tilbake til forslaget .

Forslag til vedtak:
Forslaget er foreløpig avvist.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Halden Larsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Randi Halden Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hamit Emre Folvell (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hamit Emre Folvell

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Burim Gashi (18 stemmer)
Christian Haugan (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Burim Gashi
Christian Haugan

Skatteetaten

Dato
01.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HALEEM WAHID
Hoffsveien 8 B H0101
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 176 Bnr 680 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Åslandhellinga 371, 1274 OSLO

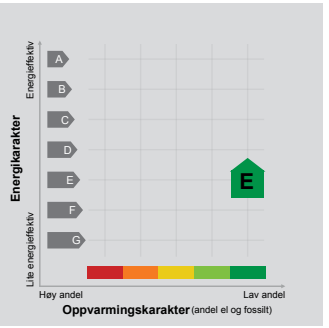
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 060 694
Som sekundærbolig:	kr 4 242 777

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Åslandhellinga 371
Postnummer	1274
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	680
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81731934
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-150272
Dato	01.08.2025



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

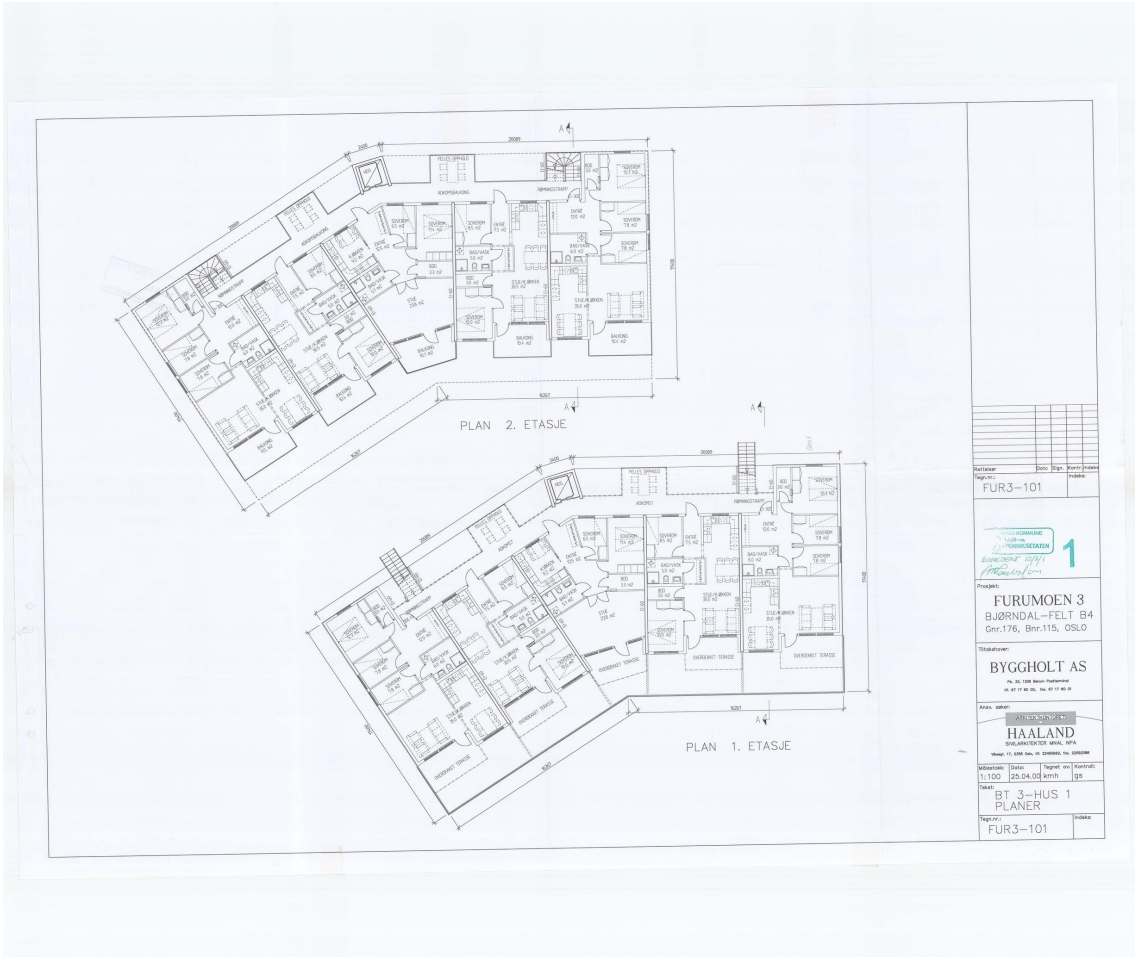
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
FUR3–101
FURUMOEN 3
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO
BYGGHOLT AS
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
1:100
25.04.03
BT 3–HUS 1
PLANER
FUR3–101

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004926-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLANDHELLINGA 359-387	Eiendom:	176/680
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Haaland Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	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
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingenior

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199450
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	06.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅSLANDHELLINGA 371
Postadresse:	1274 OSLO
Matrikkel:	0301-176/680

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199450

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199450
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅSLANDHELLINGA 371
Postadresse:	1274 OSLO
Matrikkel:	0301-176/680

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199450

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 16-09-2010**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200407170 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Åslandhellinga 359 – 387

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.

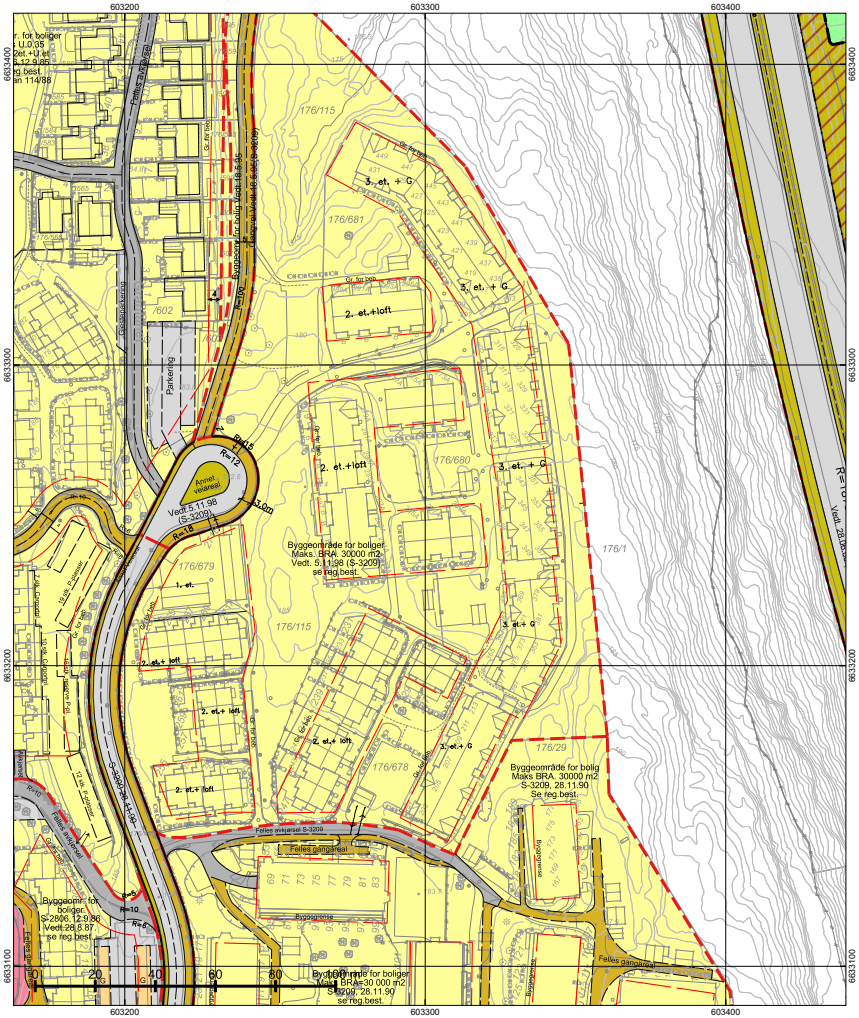
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

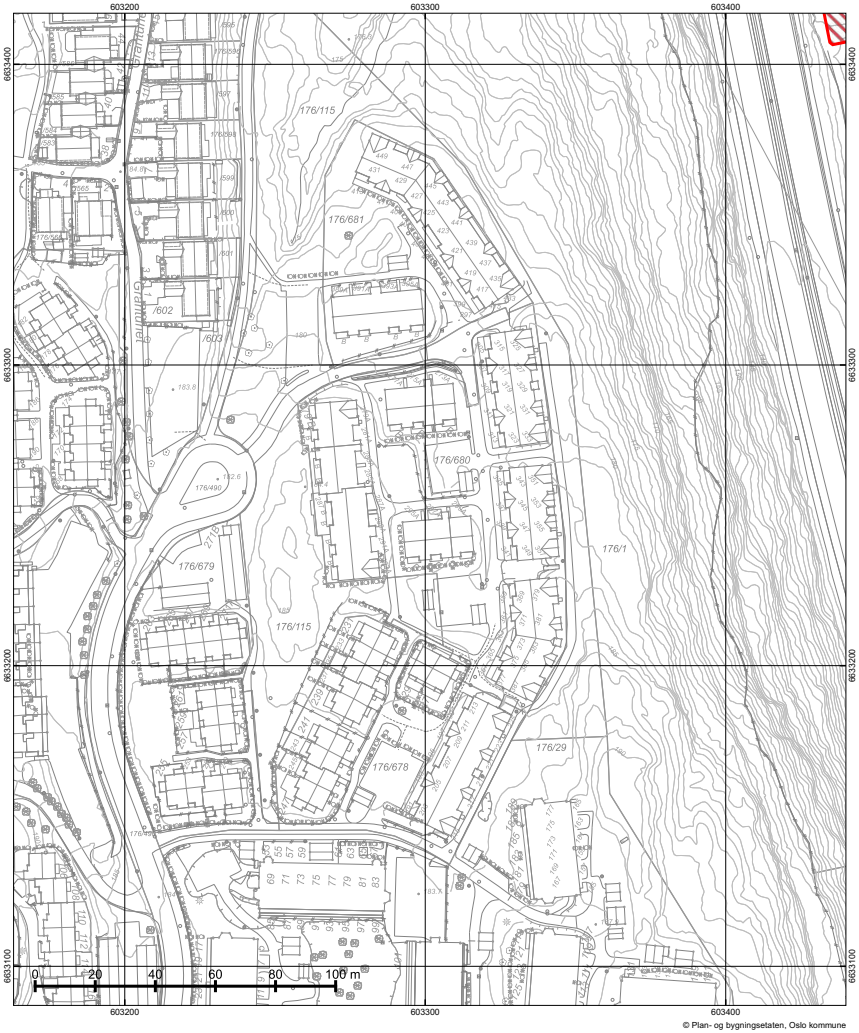
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142110/ 86510903
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 371
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/680

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

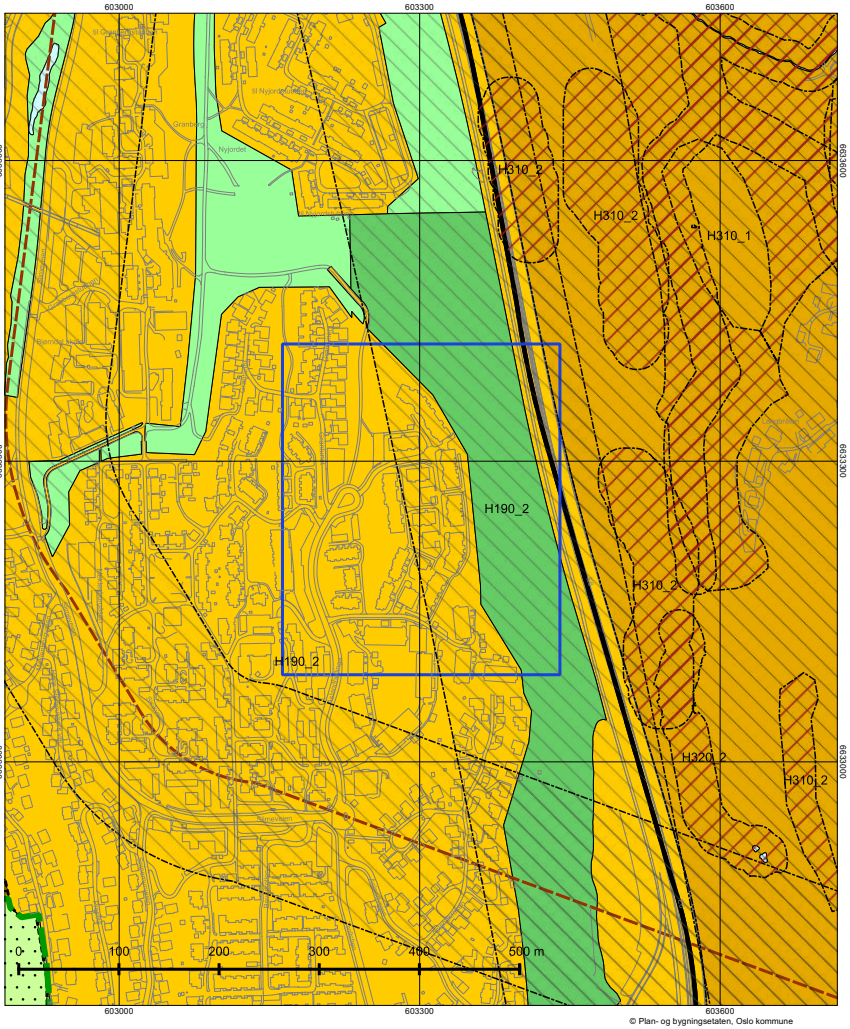
Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142110/ 86510903
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 371
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/680

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142110/86510903
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V051198

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Endringene er vist med uthevet skift og i kursiv.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0197/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åslandhellinga 371 1274 OSLO

Betegnelse: Gnr 176, bnr 680, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no